

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.: 106./2025-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 02 tháng 04 năm 2025

V/v CBTT liên quan đến Báo cáo thường niên 2024

HCMC, April 02, 2025

Re: Disclosure of information on the 2024 Annual Report

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: State Securities Committee
Hochiminh Stock Exchange
Hanoi Stock Exchange

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Listing registration organization : NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
English name : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Abbreviated name : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM
Head office address : 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Phone : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn



Theo yêu cầu công bố thông tin ("CBTT") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty") kính gửi công văn CBTT liên quan Báo cáo thường niên 2024 của Công Ty.

At the request of information disclosure of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020, issued by the Ministry of Finance, which providing guidelines on disclosure of information on securities market, No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") respectfully submits the disclosure letter relating to the Company's 2024 Annual Report.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty: Quan hệ đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo thường niên: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cau-thuong-nien-2016>

This information has been published on the Company's website: Investor relations - Information disclosure - Annual report: <https://www.novaland.com.vn/en-US/annual-report-2>

Trân trọng.

Best regards.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu/ Archive.

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

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE



DƯƠNG VĂN BẮC

DUONG VAN BAC

TỔNG GIÁM ĐỐC

CHIEF EXECUTIVE OFFICER





NỖ LỰC PHỤC HỒI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024
TẬP ĐOÀN NOVALAND

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT HIỆN HỮU TẠI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

AI	Trí tuệ nhân tạo
BAM	Quản lý Quan hệ Khách hàng
BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BĐS	Bất động sản
BOM	Ban Tổng Giám đốc
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CBLQ	Các Bên liên quan
CBTT	Công bố thông tin
CHXHCN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
CNTT	Công nghệ thông tin
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CSR	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
CT	Công ty
CTCP	Công ty Cổ phần
CTNY/ DNNY	Công ty niêm yết/ Doanh nghiệp niêm yết
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
EBITDA	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty
ESOP	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GCN QSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
GDP	Tổng sản phẩm nội địa
GĐ	Giai đoạn
GMC	Nhân sự Ban Điều hành Cụm Dự án
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HOSE/ HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HR	Nhân sự
IIRC	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp
IR	Quan hệ Nhà đầu tư
KQKD	Kết quả kinh doanh
KSNB	Kiểm soát nội bộ

KTNB	Kiểm toán nội bộ
KTT	Kế toán trưởng
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán và sáp nhập
MICE	Các cuộc họp, ưu đãi, hội nghị và triển lãm
NCC/ NT	Nhà cung cấp/ Nhà thầu
NĐT	Nhà đầu tư
Novaland/ NVL	Tập đoàn Novaland/ Tập đoàn/ Công ty
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
PTBV	Phát triển bền vững
QLRR/ QTRR	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
QTCL	Quản trị chiến lược
QTCT/ QTDN	Quản trị Công ty/ Quản trị Doanh nghiệp
ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
SDGs	Mục tiêu Phát triển bền vững
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
SGX	Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore
SSC	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TGD/ CEO	Tổng Giám đốc
TMCP	Thương mại Cổ phần
TNCN	Thu nhập cá nhân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNNH	Trách nhiệm hữu hạn
TP./ Q./ H./ P./ X.	Thành phố/ Quận/ Huyện/ Phường/ Xã
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TTS	Tổng tài sản
UBCK	Ủy ban Chứng khoán
UBKT	Ủy ban Kiểm toán
UBND	Ủy ban Nhân dân
USD	Đô la Mỹ
Ủy ban ESG - QTRR - QTCL	Ủy ban (Môi trường - Xã hội - Quản trị) (ESG) - Quản trị rủi ro - Quản trị chiến lược
VAS	Chuẩn mực kế toán Việt Nam
VAT	Thuế giá trị gia tăng
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VDL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam đồng

NỘI DUNG

Thông điệp Báo cáo thường niên 2024	3
Tính chính xác và trung thực của Báo cáo thường niên 2024	4
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	5
Thông điệp Tổng Giám đốc	7

01 Tổng quan

Giới thiệu Tập đoàn Novaland	11
Quá trình hình thành và phát triển	13
Những sự kiện tiêu biểu 2024	15
Tổng quan tài chính 05 năm	19
Danh mục dự án	23

02 Chiến lược phát triển

Tổng quan kinh tế Việt Nam 2024 và dự báo 2025	35
Tổng quan thị trường bất động sản 2024 và dự báo 2025	39
Chiến lược phát triển	41

03 Quản trị Doanh nghiệp

Tổng quan về Quản trị Doanh nghiệp Tập đoàn	45
Sơ đồ về Quản trị Công ty	47
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	49
Giới thiệu Ban Điều hành và Ban Tổng Giám đốc	53
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	59
Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị trong Ủy ban Kiểm toán	75
Hoạt động của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL	81
Hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng	83
Quản trị rủi ro	89
Tuân thủ pháp luật	93
Quan hệ Nhà đầu tư	94
Đánh giá chung việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty năm 2024	97

04 Phát triển bền vững

Tiếp cận Khung quản trị chiến lược phát triển bền vững	101
Quản lý tác động môi trường	103
Đầu tư và phát triển con người	104
• Quản lý nhân sự	104
• Giáo dục và đào tạo	107
Tạo lập và chia sẻ giá trị	109

05 Hoạt động kinh doanh

Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	113
Các dự án đang phát triển	119
Hoạt động phát triển quỹ đất	129
Thông tin cổ phiếu và hoạt động thị trường vốn	131
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	137

06 Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2024 (VAS)	143
Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2024 (VAS) tóm tắt	243
Thông tin liên hệ	251
Hệ thống giới thiệu sản phẩm Novaland	252

THÔNGIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

NỖ LỰC PHỤC HỒI - PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Năm 2024, bên cạnh sự quyết tâm và nỗ lực phục hồi, Novaland vẫn tiếp tục đối mặt với những thách thức khi nền kinh tế toàn cầu không ngừng biến động. Tuy nhiên, đây cũng chính là cơ hội cho những doanh nghiệp tạo ra sản phẩm tốt, có bản lĩnh, tầm nhìn và cam kết mạnh mẽ để trụ vững và bứt phá.

Novaland là doanh nghiệp tạo ra những sản phẩm chất lượng tốt được thị trường chấp nhận. Với nhiều dự án quy mô hàng nghìn héc-ta tại những vùng đất còn hoang sơ, doanh nghiệp phải tự đầu tư vào hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội với chi phí đầu tư rất lớn. Những dự án này không chỉ thúc đẩy sự phát triển của Novaland mà còn đóng góp vào sự phát triển của địa phương, cộng đồng và quốc gia. Đây chính là sự hài hòa lợi ích: Doanh nghiệp vững mạnh - Khách hàng Cộng đồng thịnh vượng - Nhà nước phát triển. Đây cũng chính là nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh của Novaland.

Novaland có khát vọng trở thành một trong những tập đoàn hàng đầu của quốc gia, với cốt lõi là tinh thần doanh nghiệp dân tộc, kiên cường và quyết tâm không chỉ phục hồi mà còn định vị lại chính mình để không bị bỏ lại phía sau, vững vàng bước vào kỷ nguyên tăng trưởng mạnh mẽ.

Với tinh thần trách nhiệm, sự quyết tâm và sự hỗ trợ từ cộng đồng, Novaland sẽ nỗ lực không chỉ vượt qua thử thách mà còn trở thành một biểu tượng mới của sự phát triển bền vững, của sự tái sinh mạnh mẽ và của một thể hệ doanh nghiệp Việt Nam vươn tầm quốc tế.



TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

■ Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp

Là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định thực thi, là kim chỉ nam cho mọi hành động của tất cả các thành viên.

BCTN 2024 tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo phát triển bền vững. Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, BCTN 2024 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:



Báo cáo tích hợp của
Hội đồng Báo cáo
tích hợp Quốc tế (IIRC)



Quy tắc Quản trị Công ty
của Tổ chức Hợp tác và
Phát triển Kinh tế (OECD)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

- ### 01

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2024 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về CBTT của cơ quan, ban, ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.
- ### 02

Thông tin của các sự kiện trong BCTN 2024 có thể điều chỉnh căn cứ theo các quy định của chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán có liên quan đến các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2024.
- ### 03

Những thông tin và số liệu trọng yếu trình bày trong BCTN 2024 đã được rà soát.
- ### 04

Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2024 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG.

THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN NOVALAND



2025 sẽ là năm bản lề, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của Tập đoàn, đưa Novaland trở thành một biểu tượng mới của sự phát triển bền vững.

ÔNG BÙI THÀNH NHƠN

Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Trước tiên, thay một Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến tất cả Quý vị đã cảm thông, chia sẻ và đồng hành cùng Novaland để hỗ trợ Tập đoàn vượt qua giai đoạn khó khăn.

Năm 2024 và 2025, chúng ta tiếp tục đối mặt với những thách thức khi nền kinh tế toàn cầu không ngừng biến động; tuy nhiên đây cũng chính là cơ hội cho những doanh nghiệp tạo ra sản phẩm tốt, có bản lĩnh, tầm nhìn và cam kết mạnh mẽ để trụ vững và bứt phá. Novaland, có khát vọng trở thành một trong những tập đoàn quốc gia với cốt lõi là tinh thần doanh nghiệp dân tộc, kiên cường, quyết tâm không chỉ phục hồi mà còn định vị lại chính mình để bước vào kỷ nguyên tăng trưởng mạnh mẽ. Chúng tôi hoàn toàn có đủ cơ sở và tự tin rằng Tập đoàn Novaland sẽ thành công.



Các bước đã thực hiện trong năm qua và kế hoạch sắp tới của Tập đoàn:

1. Cam kết thực thi trách nhiệm - Lấy uy tín thương hiệu Novaland làm nền tảng

Tại Novaland, chúng tôi đặt danh dự, trách nhiệm và uy tín doanh nghiệp lên hàng đầu. Điều này thể hiện qua việc liên tục nỗ lực hết sức mình để thực hiện các cam kết với Khách hàng, Đối tác và Nhà đầu tư. Các đội ngũ vững vàng cho hoạt động liên tục, các dự án tiếp tục được triển khai chính là minh chứng cho sự nỗ lực không ngừng của chúng tôi trong việc khôi phục niềm tin và giữ vững vị thế trên thị trường.

Tuy nhiên cho đến nay do pháp lý dự án chưa được tháo gỡ triệt để nên vẫn còn một số yêu cầu của Khách hàng và Đối tác chưa được giải quyết. Đây là tổn thất lớn nhất trong cuộc hành trình của Tập đoàn trong suốt 32 năm qua. Đây là trách nhiệm của doanh nghiệp và chúng tôi sẽ thực hiện đến cùng để không phụ lòng tin của Khách hàng, của Đối tác, của các Cổ đông và sự hỗ trợ của Đảng và Chính phủ. Chúng tôi sẽ tiếp tục nỗ lực đáp ứng các yêu cầu của Khách hàng.

2. Tái cấu trúc toàn diện - Tối ưu hiệu quả để bước vào kỷ nguyên tăng trưởng hai con số

Sau hơn hai năm quyết liệt tái cấu trúc, Novaland đã đi qua giai đoạn khó khăn nhất. Năm 2025 sẽ là năm bản lề, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của Novaland với chiến lược vận hành tinh gọn, tập trung và hiệu quả cao nhất. Chúng tôi không tái cấu trúc chỉ để tồn tại - mà để bứt phá, đưa Novaland bước vào giai đoạn phát triển hoà nhập với sự tăng trưởng hai con số của quốc gia, nâng tầm vị thế trong khu vực.

Việc tối ưu hóa bộ máy, chuẩn hóa hệ thống quản trị theo tiêu chuẩn quốc tế, và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ sẽ giúp Novaland tăng tốc, không chỉ trên thị trường trong nước mà còn hướng đến sân chơi toàn cầu.

3. Hòa hòa ba lợi ích - Doanh nghiệp, Khách hàng, Nhà nước

Novaland là doanh nghiệp tập trung chuyên môn, tạo ra những sản phẩm chất lượng tốt được thị trường chấp nhận. Ngoài TP.HCM, chúng tôi còn phát triển nhiều dự án quy mô hàng nghìn héc-ta tại những vùng đất còn hoang sơ. Để thực hiện được điều này, chúng tôi phải tự đầu tư vào hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội với chi phí đầu tư

rất lớn. Những dự án này không chỉ thúc đẩy sự phát triển của Novaland mà còn đóng góp vào sự phát triển của địa phương, cộng đồng và quốc gia. Đây chính là sự hài hòa lợi ích: Doanh nghiệp vững mạnh - Khách hàng Cộng đồng thịnh vượng - Nhà nước phát triển. Đây cũng chính là nguyên tắc trong hoạt động kinh doanh của chúng tôi.

4. Chuyển đổi xanh - Con đường tất yếu theo xu hướng toàn cầu, mở cánh cửa thu hút vốn xanh

Trải qua những mất mát và tổn thất, Novaland kiên định trở lại với một tâm thế khác, theo một tiêu chuẩn mới: Phát triển xanh và bền vững. Chúng tôi cam kết chuyển đổi mạnh mẽ theo hướng áp dụng ESG, giúp bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức trách nhiệm xã hội hài hoà lợi ích, quản trị rủi ro chặt chẽ và tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế hàng đầu.

Điều này không chỉ giúp Novaland thu hút dòng vốn xanh mà còn đặt chúng tôi vào vị thế tiên phong trong xu hướng phát triển đô thị thông minh, thân thiện với môi trường, phù hợp với chiến lược tăng trưởng của Việt Nam và thế giới.

5. Novaland - Tinh thần chiến binh, sẵn sàng bứt phá

Bước vào năm 2025, tôi và toàn thể Novaland xem đây là một năm phục hồi - là năm bứt phá và khẳng định vị thế. Chúng tôi đã chuẩn bị một kế hoạch chiến lược bài bản, một đội ngũ tinh nhuệ và một hệ sinh thái mạnh mẽ để sẵn sàng trở dậy.

Chúng tôi không chỉ làm việc - chúng tôi chiến đấu để kiến tạo.

Tôi tin tưởng rằng, với tinh thần trách nhiệm, khát vọng lớn và sự đồng hành từ Quý vị, Novaland sẽ không chỉ vượt qua thử thách mà còn trở thành một biểu tượng mới của sự phát triển bền vững, của sự tái sinh mạnh mẽ và của một thể hệ doanh nghiệp Việt Nam vươn tầm quốc tế.

Trân trọng,

Bùi Thành Nhơn

Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Novaland

THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC



Novaland đang tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành tái cấu trúc, trở lại quỹ đạo tăng trưởng và phát triển bền vững.

ÔNG DƯƠNG VĂN BẮC

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư,

Trải qua năm 2023 với nhiều khó khăn cũng như biến động của thị trường bất động sản Việt Nam, năm 2024 vừa qua là một năm với sự chuyển biến tương đối tích cực đối với các doanh nghiệp nói chung và Tập đoàn Novaland nói riêng. Nhờ vào sự hỗ trợ cũng như chủ trương từ các cấp lãnh đạo quốc gia trong việc thay đổi chính sách, các doanh nghiệp đang có sự phục hồi trở lại bằng nhiều động thái tích cực được ghi nhận dựa trên các số liệu thực tế. Đây cũng là năm đánh dấu sự chuyển mình, đặt nền tảng vững chắc cho thị trường bất động sản từng bước khắc phục và xây dựng một nền kinh tế mới.



Kể từ cuối năm 2022 đến thời điểm hiện tại, Novaland đã có hơn hai năm tái cấu trúc mạnh mẽ để có được thay đổi ổn định về cơ cấu tổ chức, tình hình tài chính, tinh gọn bộ máy hoạt động của toàn Tập đoàn để có đội ngũ nhân sự phù hợp có thể thích nghi với sự thay đổi của thị trường, tối ưu trong mọi hoạt động. Tính đến thời điểm hiện tại, với sự đồng lòng của đội ngũ nhân sự, Novaland đã bước đầu đạt được những mục tiêu đề ra, dần dần tháo gỡ các vấn đề tồn đọng.

Theo đó, Tập đoàn đã từng bước tháo gỡ pháp lý tại các dự án trọng điểm, đàm phán với Nhà thầu, cơ cấu tài chính và tìm kiếm nguồn vốn mới nhằm khôi phục hoạt động thi công tại các dự án. Riêng năm 2024, Novaland đã bàn giao 1.422 sản phẩm từ các Dự án Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Sunrise Riverside, Lakeview City, Palm City..., đồng thời tháo gỡ vướng mắc và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng của nhiều dự án khác nhau, công tác thi công đã được triển khai sôi động trở lại trên tất cả cụm dự án của Tập đoàn.

Lũy kế cả năm 2024, Novaland ghi nhận tổng Doanh thu thuần hợp nhất từ bán hàng và cung cấp dịch vụ là 9.073 tỷ đồng, trong đó Doanh thu thuần từ bán hàng tăng 104% so với cùng kỳ năm 2023, được ghi nhận từ việc tăng tốc bàn giao tại các dự án. Bên cạnh những yếu tố khách quan từ thách thức chung của thị trường, việc chưa hoàn thành mục tiêu doanh thu và lợi nhuận đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 thông qua phần lớn đến từ việc trích lập dự phòng cho kỳ báo cáo bán niên 2024 theo quan điểm riêng của đơn vị kiểm toán, liên quan đến nghĩa vụ tài chính phát sinh tại Dự án Lakeview City. Theo Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội có hiệu lực từ ngày 01/04/2025, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại Dự án Lakeview City đã được giải quyết. Novaland có cơ hội được hoàn nhập hàng nghìn tỷ đồng tiền trích lập dự phòng liên quan đến dự án này trong năm 2025.

Trong nỗ lực kiến tạo điểm đến, các đô thị quy mô của Novaland không chỉ thay đổi diện mạo toàn khu vực mà còn nâng cao đời sống của người dân địa phương, tạo ra hàng trăm nghìn việc làm, góp phần đưa du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của thành phố/ tỉnh sở tại. Chỉ tính riêng trong năm 2024, NovaWorld Phan Thiet đã đón hơn 3 triệu lượt khách trong và ngoài nước đến tham quan và trải nghiệm, chiếm gần 1/3 lượng du khách của tỉnh Bình Thuận.

Novaland đã trải qua hơn hai năm đầy chông gai nhưng năm 2025 sẽ còn khó khăn hơn nữa, những áp lực từ mọi phía vẫn rất nặng nề, những thách thức từ thị trường vẫn rất lớn. Chúng tôi sẽ không ngừng nỗ lực phục hồi, để không bị bỏ lại phía sau. Những mục tiêu trọng yếu trong hai năm tiếp theo của Tập đoàn gồm bàn giao hơn 22.000 sản phẩm cho Khách hàng, thu hơn 100.000 tỷ đồng từ hàng đã bán, triển khai bán mới hơn 240.000 tỷ đồng, hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với Khách hàng, Trái chủ và Đối tác - những người đã đặt trọn niềm tin và hỗ trợ Novaland trong suốt thời gian qua. Novaland đặt mục tiêu hoàn thành tái cấu trúc vào cuối năm 2026 để trở lại quỹ đạo tăng trưởng và phát triển vào năm 2027 đúng như chiến lược Tập đoàn đã đề ra giai đoạn 2025-2030.

Trong năm 2025 tiếp tục lộ trình gắn kết ESG vào các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, ngay từ đầu năm, bên cạnh việc hồi phục, Novaland đã tích hợp triển khai ESG vào trong việc phát triển dự án, thực hiện các mục tiêu bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội và chặt chẽ trong quản trị. Giai đoạn 2025-2030, Novaland phấn đấu đạt chứng chỉ GRESB thứ hạng cao (tổ chức đánh giá hiệu suất ESG trong lĩnh vực bất động sản), tăng cường thu hút dòng vốn xanh, nỗ lực kiến tạo giá trị bền vững.

Chúng tôi tin rằng với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, sự tin tưởng và đồng hành của Quý Khách hàng, Nhà đầu tư, Cổ đông, các Tổ chức tài chính quốc tế cùng định hướng của Hội đồng Quản trị, sự chỉ đạo của các Ủy ban và Hội đồng Điều hành, và toàn thể đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, thể hiện nhất quán bộ giá trị cốt lõi Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp, sẽ giúp Novaland vững niềm tin vượt qua thử thách, tiếp tục có những chuyển biến mạnh mẽ hơn và phát triển bền vững, chung tay vì sự phát triển của cộng đồng, vì sự phát triển của đất nước.

Trân trọng cảm ơn!

Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland

01 | TỔNG QUAN



NovaWorld Phan Thiet - Mùa lễ hội về đêm
(Phan Thiết, Bình Thuận)

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND

■ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Tập đoàn Novaland)

Văn phòng chính	Tòa nhà Văn phòng Novaland 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
Điện thoại	(+84) 906 35 38 38
Website	www.novaland.com.vn
Vốn điều lệ	19.501.045.380.000 đồng
Mã cổ phiếu	NVL
Công ty Kiểm toán độc lập	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0301444753
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS) (trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)



Dại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 được tổ chức tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

■ Giới thiệu chung

Novaland là Tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Novaland hiện phát triển 03 mảng sản phẩm chủ lực, gồm: BĐS Đô thị, BĐS Du lịch và BĐS Công nghiệp.

Trải qua hành trình 32 năm hình thành và phát triển, Novaland đang sở hữu danh mục hơn 50 dự án BĐS và ghi dấu ấn với những công trình và sản phẩm dẫn đầu xu hướng, tác động tích cực đến quá trình phát triển đô thị và phát triển du lịch tại các tỉnh thành phía Nam và Nam Trung Bộ; đồng thời đóng góp lớn cho việc gia tăng giá trị kinh tế và an sinh xã hội tại các địa phương.

Tầm nhìn

Novaland là nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam:
BĐS Đô thị - BĐS Du lịch - BĐS Công nghiệp

Sứ mệnh

Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui

Giá trị cốt lõi

Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp



Hệ thống tiện ích đẳng cấp tại NovaWorld Phan Thiet đáp ứng nhu cầu du lịch, tham quan và lưu trú của du khách trong nước và quốc tế (Phan Thiết, Bình Thuận)

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1992

Ngày 18/09/1992, thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn - tiền thân của NovaGroup - hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê.

2007

NovaGroup thực hiện tái cấu trúc thành:

- **Anova Corporation:** Hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.
- **Novaland Group:** Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.



2009

Novaland giới thiệu dự án đầu tiên - Khu phức hợp cao cấp Sunrise City (Q.7, TP.HCM). Tổng mức đầu tư khoảng 500 triệu USD, gồm 12 tháp nhà trải dài 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Sunrise City được xem là công trình kiến trúc biểu tượng ngay cửa ngõ phía Nam TP.HCM.



2016

Ngày 28/12/2016, Novaland chính thức niêm yết trên HOSE với mã chứng khoán NVL.

2018

Niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại SGX lần đầu.
Khai trương Khu nghỉ dưỡng đầu tiên - Legacy Mekong (Tên cũ: Azerai Can Tho Resort, TP. Cần Thơ).

2019

Ra mắt Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Đồng Nai) với quy mô gần 1.000 héc-ta.
Ra mắt Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu) với quy mô gần 1.000 héc-ta.
Ra mắt Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận) với quy mô gần 1.000 héc-ta và tổng mức đầu tư 5 tỷ USD.



2020

Dự án Aqua City (Đồng Nai): Ra mắt phân khu River Park 1, River Park 2, Phoenix South.
Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Happy Beach Villas, Wonderland và Habana Island.
Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Triển khai các phân khu Florida 1, Florida 2, Festival Town, Golf Villas (Tên cũ: PGA Golf Villas).



2021

Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là đầu tư và phát triển các dự án BĐS tại phân khúc trung cao.
Khai trương Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage Resort Mui Ne (Bình Thuận).
Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Khai trương cụm Sân Golf độc quyền 36 hố (NovaWorld Phan Thiet Golf Club - Tên cũ: PGA NovaWorld Phan Thiet), ra mắt phân khu Waikiki, Ocean Residence và The Kingdom.
Dự án Aqua City (Đồng Nai): Khánh thành Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina, ra mắt phân khu Sun Harbor 1.
Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Morito và Binh Chau Onsen, đưa vào vận hành giai đoạn 01 của phân kỳ The Tropicana.



2022

Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển.
Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Long Island.
Bàn giao GD 01: NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận), Aqua City (Đồng Nai) và NovaWorld Ho Tram - The Tropicana (Bà Rịa - Vũng Tàu).
Bàn giao: Palm City (Tên cũ: Palm Marina, TP. Thủ Đức, TP.HCM) và NovaWorld Ho Tram - Wonderland (Bà Rịa - Vũng Tàu).



2023

NovaWorld Phan Thiet
Khai trương công viên nước Wonderland Water Park.
Đưa vào vận hành K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet, Safari Cafe, Dino Park...
NovaWorld Ho Tram
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân kỳ Wonderland và The Tropicana.
Aqua City
Tiếp tục bàn giao các sản phẩm của phân khu Sun Harbor 2, Sun Harbor 3 và Ever Green 1.

2024

NovaWorld Phan Thiet
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân khu Florida và Golf Villas.
Đưa vào vận hành Đồi kỳ quan Wonder Hill và chuỗi nhà hàng biển: Pinky Garden, Cơm niêu Vietnam House, Nhà hàng đặc sản Phan Thiet...
NovaWorld Ho Tram
Tiếp tục bàn giao sản phẩm của phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island.
Đưa vào vận hành nhiều tiện ích độc đáo: Bảo tàng thế giới Check-in Wonder Museum, Beach Club tại phân kỳ Habana Island...
Aqua City
Tiếp tục bàn giao các sản phẩm của phân khu River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 và Sun Harbor 3.
Các dự án trung tâm TP.HCM
Bàn giao sản phẩm cho cư dân các dự án: Sunrise Riverside và Palm City.
Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân các dự án: Sunrise Riverside và Victoria Village (thấp tầng).



NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2024



NovaWorld Phan Thiet được Tổ chức kỷ lục Việt Nam công bố và trao 06 kỷ lục Việt Nam:

- 06/01 Đô thị sở hữu Tổ hợp quảng trường có tổng diện tích lớn nhất;
Khu chợ đêm Miami có hệ thống mái che hiện đại xuyên suốt lớn nhất.
- 06/02 Làng hải sản Trùng Dương - Làng hải sản ven biển lớn nhất Việt Nam.
- 03/08 Bikini Run Phan Thiet 2024 - Giải chạy 3 km trên bãi biển có số lượng người tham gia đông nhất Việt Nam.
- 01/09 Bikini Beach - Quảng trường biển trưng bày lồng đèn đa dạng kiểu dáng với số lượng nhiều nhất Việt Nam;
Nơi trưng bày cặp lồng đèn hình cá chép "Song Ngư" bằng vải lớn nhất Việt Nam.



01/06 - 02/09

Chuỗi hoạt động Summer Fest 2024 đón hơn 2 triệu lượt khách đến NovaWorld Phan Thiet.



06/07 - 30/07

Chuỗi cuộc thi sắc đẹp, thời trang và show âm nhạc hoành tráng tại NovaWorld Phan Thiet: Mister Vietnam 2024, Miss Grand Vietnam 2024.



12/02 - 17/02

Lễ hội Vibe Fest 2024 tại NovaWorld Phan Thiet thu hút gần 180 nghìn lượt khách trong và ngoài nước.



25/04

Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024.



10/07

Ngày hội "Cảm ơn Bình Thuận" thu hút gần 100.000 du khách địa phương đến tham quan và trải nghiệm NovaWorld Phan Thiet.



13/07

Chính thức bàn giao biệt thự Golf Villas (Tên cũ: PGA Golf Villas), Dự án NovaWorld Phan Thiet.



27/04 - 30/04

Lễ hội Carnival NovaWorld Phan Thiet dịp lễ 30/04 đón hơn 80 nghìn lượt khách.



22/05

Sự kiện ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư, xây dựng Dự án nhà ở xã hội giữa Tập đoàn Novaland và Tập đoàn Hoàng Quân.



20/07

Sunrise Riverside bắt đầu bàn giao căn hộ Smart Office tháp A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân tháp G1.



29/07

Lễ khởi động thi công hoàn thiện công trình nhà ở và tiện ích tại phân khu River Park 2, Dự án Aqua City.



Lễ khởi động phân kỳ Bình Châu Onsen và Lễ tái khởi động phân kỳ The Tropicana, Dự án NovaWorld Ho Tram.



Khai trương Bảo tàng thế giới check-in Wonder Museum tại NovaWorld Ho Tram.



Các phiên giao dịch chuyển nhượng liên tục được tổ chức thu hút hàng trăm Nhà đầu tư.



Tuần lễ Du lịch Bình Thuận 2024 tại NovaWorld Phan Thiet.



Lễ ký kết tài trợ và triển khai hoàn thiện Dự án Aqua City giữa Novaland, Ngân hàng TMCP Quân Đội và các đối tác Nhà thầu CTCP Đầu tư Tesla, CTCP Green Mark Construction.



Lễ khởi công thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 02 phân khu Ever Green 2, Dự án Aqua City.



Đêm chung kết Mr World 2024 tại NovaWorld Phan Thiet.



Giải Ô tô địa hình Bình Thuận mở rộng - HTV Challenge Cup 2024 tại NovaWorld Phan Thiet.



NovaWorld Phan Thiet chính thức khởi động thi công hoàn thiện hạ tầng phân khu 04 - Festival Town.



Novaland kỷ niệm 32 năm thành lập và phát triển.



Sự kiện bàn giao biệt thự, nhà phố và cập nhật tiến độ xây dựng phân khu River Park 2 tại Aqua City.

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 05 NĂM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN							
Đơn vị tính: Tỷ đồng	2020	2021	2022	2023	2024	Tăng (Giảm) 2024/2023 (%)	CAGR 2020-2024 (%)
Tài sản ngắn hạn	114.204	156.049	198.115	191.155	207.831	8,72	16
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.559	17.249	8.600	3.413	4.608	35,01	(21)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	722	837	327	44	31	(29,55)	(54)
Các khoản phải thu ngắn hạn	13.798	26.409	52.346	47.011	54.813	16,60	41
Hàng tồn kho	86.865	110.157	134.956	138.935	146.607	5,52	14
Tài sản ngắn hạn khác	1.260	1.397	1.886	1.752	1.772	1,14	9
Tài sản dài hạn	30.332	45.785	59.620	50.331	29.947	(40,50)	(0)
Các khoản phải thu dài hạn	17.644	33.582	44.082	34.560	15.901	(53,99)	(3)
Tài sản cố định	1.218	1.442	3.937	2.401	1.938	(19,28)	12
Bất động sản đầu tư	2.824	2.754	3.141	5.543	5.737	3,50	19
Tài sản dở dang dài hạn	286	293	573	529	544	2,84	17
Đầu tư tài chính dài hạn	1.891	1.624	1.616	1.728	1.709	(1,10)	(2)
Tài sản dài hạn khác	6.469	6.090	6.271	5.570	4.118	(26,07)	(11)
TỔNG TÀI SẢN	144.536	201.834	257.735	241.486	237.778	(1,54)	13
Nợ phải trả	112.604	160.661	212.917	196.183	190.487	(2,90)	14
Nợ ngắn hạn	31.427	49.215	78.174	87.282	107.222	22,85	36
Nợ dài hạn	81.177	111.446	134.743	108.901	83.265	(23,54)	1
Vốn chủ sở hữu	31.932	41.173	44.818	45.303	47.291	4,39	10
TỔNG NGUỒN VỐN	144.536	201.834	257.735	241.486	237.778	(1,54)	13

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH							
ĐVT: Tỷ đồng	2020	2021	2022	2023	2024	Tăng (Giảm) 2024/2023 (%)	CAGR 2020-2024 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.026	14.903	11.134	4.757	9.073	90,73	16
Giá vốn hàng bán	(3.193)	(8.767)	(6.883)	(3.435)	(8.989)	161.69	30
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.833	6.136	4.251	1.322	84	(93,65)	(54)
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	4.671	(207)	860	1.733	1.224	(29,37)	(28)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(1.455)	(2.617)	(2.496)	(1.782)	(1.984)	11,34	8
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.049	3.312	2.615	1.273	(676)	(153,10)	N/A
Lợi nhuận/ (Lỗ) khác	(400)	1.774	1.367	726	(1.880)	(358,95)	47
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.649	5.086	3.982	1.999	(2.556)	(227,86)	N/A
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(742)	(1.631)	(1.800)	(1.513)	(1.839)	21,55	25
Lợi nhuận sau thuế	3.907	3.455	2.182	486	(4.395)	(1.004,32)	N/A



Khách hàng nhận bàn giao biệt thự Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN							
	ĐVT	2020	2021	2022	2023	2024	Tăng (Giảm) 2024/2023 (%)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN							
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,37	0,35	0,11	0,04	0,04	-
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,63	3,17	2,53	2,19	1,94	(11,42)
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,87	0,93	0,81	0,60	0,57	(5,00)
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN							
Hệ số Vay/VCSH	Lần	1,53	1,47	1,45	1,27	1,30	2,36
Hệ số Vay/TTS	Lần	0,34	0,30	0,25	0,24	0,26	8,33
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG							
Vòng quay Khoản phải thu	Vòng	0,27	0,33	0,14	0,05	0,11	120,00
Vòng quay TTS	Vòng	0,04	0,09	0,05	0,02	0,04	100,00
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,04	0,09	0,06	0,03	0,06	100,00
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI (*)							
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	8	24	16	(10)	(21)	110,00
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	%	27	30	25	14	(4)	(128,57)
Biên lợi nhuận gộp	%	36	41	38	28	1	(96,43)
Tỷ số LNST/TTS bình quân (ROA)	%	3	2	1	-	(2)	N/A
Tỷ số LNST/VCSH bình quân (ROE)	%	14	9	5	1	(9)	(1.000,00)
Biên lợi nhuận ròng	%	78	23	20	10	(48)	(580,00)
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	100	22	23	27	(7)	(125,93)

(*) Tăng (Giảm) 2024/2023 dựa vào chênh lệch tuyệt đối giữa chỉ tiêu 2024 và 2023.



NovaWorld Phan Thiet Golf Club - nơi hội tụ những giải Golf chuyên nghiệp trong nước và quốc tế (Phan Thiết, Bình Thuận)

DANH MỤC DỰ ÁN

1. DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ TRUNG TÂM									
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 26									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	Q.7	51.261	2.728	- GD 01: Quý II/2009 - GD 02: Quý II/2011 - GD 03: Quý I/2013	- GD 01: Bàn giao từ quý III/2012 - GD 02: Bàn giao từ quý IV/2014 - GD 03: Bàn giao từ quý IV/2015 Dự kiến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho sản phẩm office-tel (Sunrise City North) trong năm 2025
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.6	3.876	564	Quý III/2014	Bàn giao từ quý II/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho lô thương mại trong năm 2025
3	Sunrise Riverside (Lô G1 -> G5, E1)	CT TNHH BĐS Nova Riverside	CT con	Căn hộ Thương mại Lô văn phòng	H. Nhà Bè	39.305	2.207	Quý III/2015	Bàn giao từ quý III/2018, đã cấp GCN QSDĐ lô G1, G3, G4, G5 trong năm 2024
	Sunrise Riverside (Lô G6, E2)						1.022		Bàn giao từ quý III/2024 đến nay, tiếp tục bàn giao đến quý III/2025 Dự kiến cấp GCN QSDĐ còn lại toàn dự án trong năm 2025
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	CT con	Nhà ở thấp tầng	TP. Thủ Đức	301.060	960	Quý II/2016	- GD 01: Bàn giao từ quý I/2017 - GD 02: Bàn giao từ quý II/2017 - GD 03: Bàn giao từ quý II/2018 đến nay, tiếp tục bàn giao đến hết quý IV/2025
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	TP. Thủ Đức	21.356,5	1.498	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	TP. Thủ Đức	25.063	812	- GD 01: Quý III/2012 - GD 02: Quý III/2014	- GD 01: Bàn giao từ quý II/2014 - GD 02: Bàn giao từ quý II/2016
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	CT con	Căn hộ Lô văn phòng Thương mại	TP. Thủ Đức	46.715	2.894	Quý I/2015	Bàn giao từ quý III/2018 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm căn hộ trong năm 2025
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	TP. Thủ Đức	9.024	160	Quý II/2014	Bàn giao từ quý IV/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Bình Thạnh	7.169	561	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán quý III/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	Q.4	6.228	524	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q.4	2.904	313	Quý I/2014	Bàn giao từ quý IV/2015

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	7.069	1.351	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại	Q.4	5.780	718	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý III/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rỗng	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.4	6.669	774	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018
15	Gardengate Residence	CTCP No Va Festival	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Phú Nhuận	4.887	420	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý II/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ	Q. Phú Nhuận	4.604	402	Quý II/2015	Bàn giao từ quý IV/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm căn hộ trong năm 2025
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Office-tel	Q. Phú Nhuận	4.303	428	Quý IV/2014	Bàn giao từ quý I/2017 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm office-tel trong năm 2025
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Phú Nhuận	4.644	506	Quý I/2013	Bàn giao từ quý IV/2015
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	CT con	Khu phức hợp nhà ở Thương mại	Q. Phú Nhuận	15.129	737	Quý III/2015	Bàn giao từ quý II/2018
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ	Q. Phú Nhuận	9.184	528	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	CT con	Căn hộ Office-tel Văn phòng	Q. Phú Nhuận	2.807	253	Quý II/2016	Bàn giao từ quý IV/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	CT con	Căn hộ Thương mại	Q. Tân Phú	27.802	2.021	Quý IV/2015	Bàn giao từ quý IV/2018
23	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q. Tân Bình	16.330	1.039	Quý I/2016	Bàn giao năm 2019
24	The Botanica ⁽²⁾	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại	Q. Tân Bình	9.028	611	Quý I/2015	Bàn giao năm 2018
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	25.398	95	Quý III/2015	Bàn giao từ quý IV/2016
26	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Q.7	15.720	1.377	Quý II/2015	Bàn giao từ năm 2019
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO						673.315,5	25.503		

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN ⁽³⁾ : 3									
27	Victoria Village	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	CT con	Nhà phố Biệt thự Căn hộ Shophouse	TP. Thủ Đức	42.777	92 1.116	Quý II/2017 ⁽¹⁾	- Thấp tầng: Bàn giao từ quý III/2019, đã cấp GCN QSDĐ trong năm 2024, đến nay tiếp tục bàn giao và cấp GCN QSDĐ còn lại đến quý IV/2025 - Cao tầng: Dự kiến bắt đầu bàn giao từ quý I/2026
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát triển Đất Việt	CT con	Căn hộ Thương mại	Q.1	14.002	1.054 391	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2025 Bàn giao từ quý I/2022
29	Palm City (Tên cũ: Palm Marina)	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	90.772	178	Quý II/2019	Bàn giao từ quý IV/2022, tiếp tục bàn giao đến hết năm 2025 Dự kiến cấp GCN QSDĐ cho sản phẩm nhà phố và biệt thự trong năm 2025
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN						147.551	2.831		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						820.866,5	28.334		

Ghi chú: (1) Thời điểm phát triển dự án.
(2) Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.
(3) Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.



Phối cảnh dự án Sunrise Riverside
(Nhà Bè, TP.HCM)

2. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS ĐÔ THỊ VỆ TINH									
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
1	Aqua City	CT TNHH Thành phố Aqua	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.113	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
2	Aqua Riverside City	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.850	Quý II/2019	Bắt đầu bàn giao từ quý II/2022
3	Aqua Waterfront City	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Quý I/2020	Bàn giao từ quý II/2024
4	Aqua City Phoenix Island	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	2.491.319,5	6.351	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý II/2026
		CT TNHH BĐS Gia Đức	CT con						
		CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Hợp tác phát triển						
		CT TNHH Phát triển BĐS An Khang	Hợp tác phát triển						
		CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát	Hợp tác phát triển						
5	Aqua Marina City	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập Nhà phố liên kế Nhà phố thương mại	Đồng Nai	394.574	763	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý II/2026

Ghi chú: Chỉ bao gồm những phân khu đang phát triển.



Nhà phố, biệt thự tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

3. DANH MỤC DỰ ÁN BĐS DU LỊCH									
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố dự án	Thời gian bàn giao
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1									
1	Legacy Mekong (Tên cũ: Azerai Can Tho Resort)	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		BDS Du lịch	Cần Thơ	147.841	Bungalow 30 (60 keys)		Hoạt động quý IV/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 9									
2	NovaWorld Phan Thiet	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	CT con	BDS Du lịch	Phan Thiết	9.863.300	18.467 ⁽¹⁾	Quý II/2019	Bàn giao từ quý I/2021
3	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	CT TNHH The Forest City	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.946	Quý II/2019	- GD 01: Bàn giao từ quý II/2021 - GD 02: Dự kiến bàn giao từ quý II/2025
4	NovaWorld Ho Tram - Happy Beach Villas	CTCP Hoàn Vũ	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	415.972	332	Quý IV/2020	Dự kiến bàn giao từ quý II/2025
5	NovaWorld Ho Tram - Morito	CT TNHH Du lịch Bình An	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	212.399,6	227	Quý I/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2025
6	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	271	Quý II/2020	Bàn giao từ tháng 12/2024
7	NovaWorld Ho Tram - Habana Island	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	CT con	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.838	402	Quý IV/2020	Bàn giao từ tháng 12/2024
8	NovaWorld Ho Tram - Binh Chau Onsen	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	~3.000.000 ⁽²⁾	537	Quý III/2021	Dự kiến bàn giao từ quý IV/2025
9	NovaWorld Ho Tram - Long Island	CTCP Du lịch Sài Gòn - Bình Châu	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	268.461,2	520	Quý II/2022	Dự kiến bàn giao từ quý I/2026
10	NovaBeach Cam Ranh	CT TNHH Carava Resort	Hợp tác phát triển	BDS Du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow 26 Biệt thự 182 Shophouse 18 Condotel 18 tầng 1.248 Khách sạn 05 tầng 379 Khách sạn 10 tầng 323	Quý IV/2018	Dự kiến bàn giao cho đơn vị vận hành khu thấp tầng (26 bungalow, 182 biệt thự và 18 shophouse) từ quý I/2026

Ghi chú: (1) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai.
(2) Bao gồm 332.730,4 m² đất thương mại dịch vụ, phần còn lại là đất rừng giao khoán.



02 | CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN



NovaWorld Phan Thiết đang ngày càng khẳng định vị thế của điểm đến hàng đầu miền Nam (Phan Thiết, Bình Thuận)

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2024 VÀ DỰ BÁO 2025

Tổng quan kinh tế Việt Nam 2024

Tổng sản phẩm trong nước (GDP)

- GDP năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm trước, thuộc nhóm một số nước tăng trưởng cao nhất trong khu vực, thế giới và được các tổ chức quốc tế đánh giá cao. Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD;
- GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023.

Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

- Năm 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.391,0 nghìn tỷ đồng, tăng 9,0% so với năm trước, đạt mục tiêu đề ra tại Nghị quyết số 01/NQ-CP của Chính phủ.

Đầu tư phát triển

- Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2024 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của Nhà đầu tư nước ngoài đạt 38,23 tỷ USD, giảm 3,0% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước.

Xuất, nhập khẩu hàng hóa

- Tính chung cả năm 2024, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 786,29 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 14,3%; nhập khẩu tăng 16,7%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 24,77 tỷ USD.

Du lịch

- Năm 2024, ngành Du lịch tiếp nối đà phục hồi mạnh mẽ, hoàn thành chỉ tiêu đón 17 - 18 triệu lượt khách quốc tế. Cụ thể, khách quốc tế đến nước ta đạt hơn 17,5 triệu lượt người, tăng 39,5% so với năm trước; bên cạnh đó phục vụ 110 triệu lượt khách nội địa; tổng thu du lịch đạt 840 nghìn tỷ đồng;
- Với những nỗ lực phục hồi và phát triển toàn diện, du lịch Việt Nam trong năm 2024 tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng hàng đầu khu vực châu Á và thế giới, đồng thời đóng góp 05 trong số 10 sự kiện tiêu biểu của ngành Văn hóa Thể thao Du lịch năm 2024.

(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam; Tổng hợp: Tập đoàn Novaland)

Dự báo kinh tế Việt Nam 2025

Tại Nghị quyết số 01/NQ-CP của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2025, một số chỉ tiêu chủ yếu của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 như sau:

- Tốc độ tăng GDP theo Chính phủ yêu cầu cho năm 2025 đạt ít nhất 8% (cao hơn với mục tiêu Quốc hội đề ra là phấn đấu khoảng 7,0% - 7,5%);
- GDP bình quân đầu người: Khoảng 4.900 USD;
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân: Khoảng 4,5%;
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân: Khoảng 5,3% - 5,4%;
- Ngoài ra, các đơn vị quốc tế cũng đưa ra dự báo cho tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2025 từ 6,1% - 6,6% (IMF 6,1%, WB, OECD 6,5%, ADB 6,6%);
- Năm 2025, ngành Du lịch phấn đấu thực hiện mục tiêu đón 22 - 23 triệu lượt khách du lịch quốc tế; phục vụ 120 - 130 triệu lượt khách du lịch nội địa; tổng thu từ khách du lịch đạt khoảng 980 - 1.050 nghìn tỷ đồng.

Tốc độ tăng GDP theo năm

(Đơn vị tính: %)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



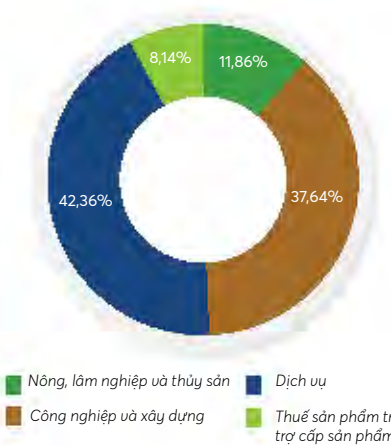
Tốc độ tăng GDP 2024 theo quý

(ĐVT: %)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



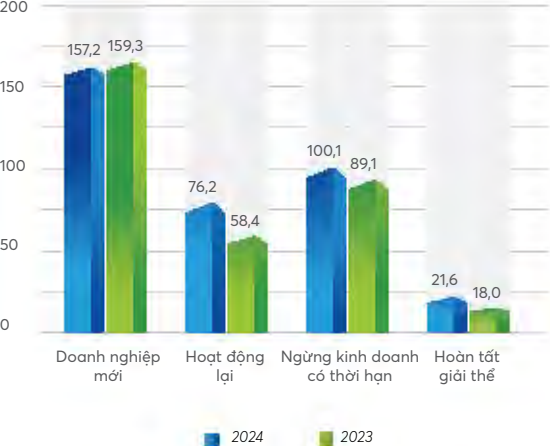
Cơ cấu kinh tế 2024

(ĐVT: %)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Tình hình hoạt động của doanh nghiệp 2024

(ĐVT: Nghìn doanh nghiệp)
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Chỉ số giá tiêu dùng theo năm

(ĐVT: %)

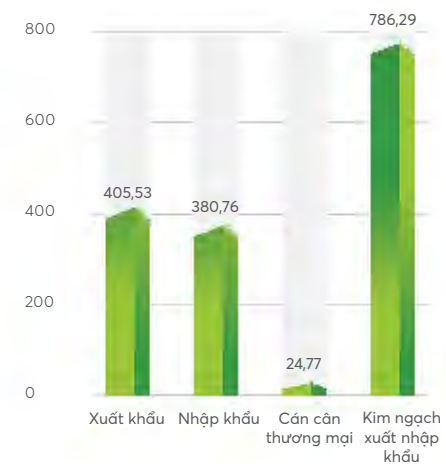
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Thương mại 2024

(ĐVT: Tỷ USD)

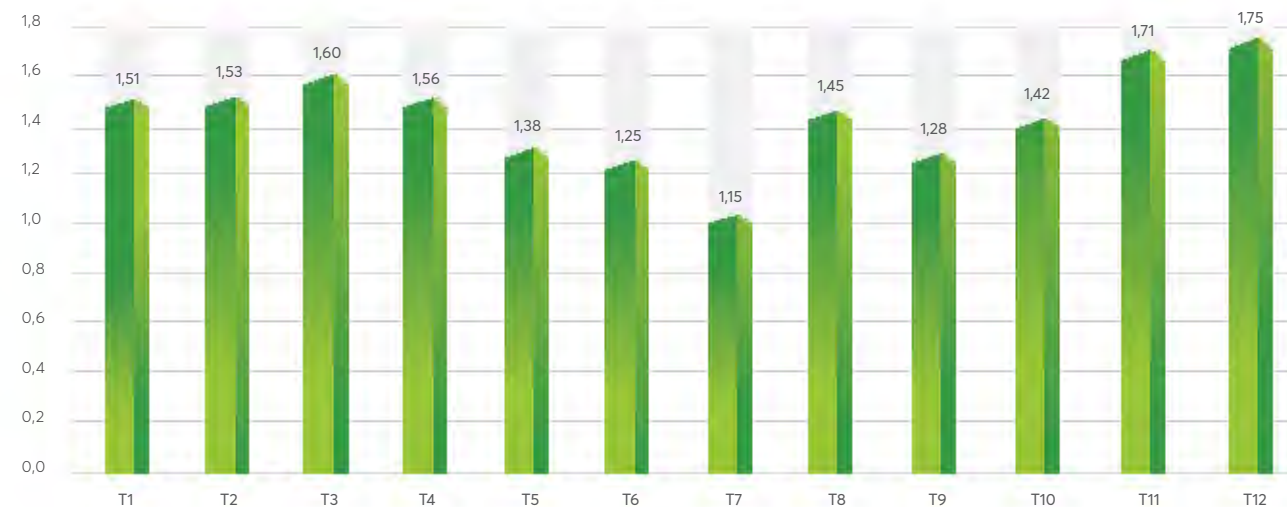
(Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam)



Khách quốc tế đến theo tháng 2024

(ĐVT: Triệu lượt)

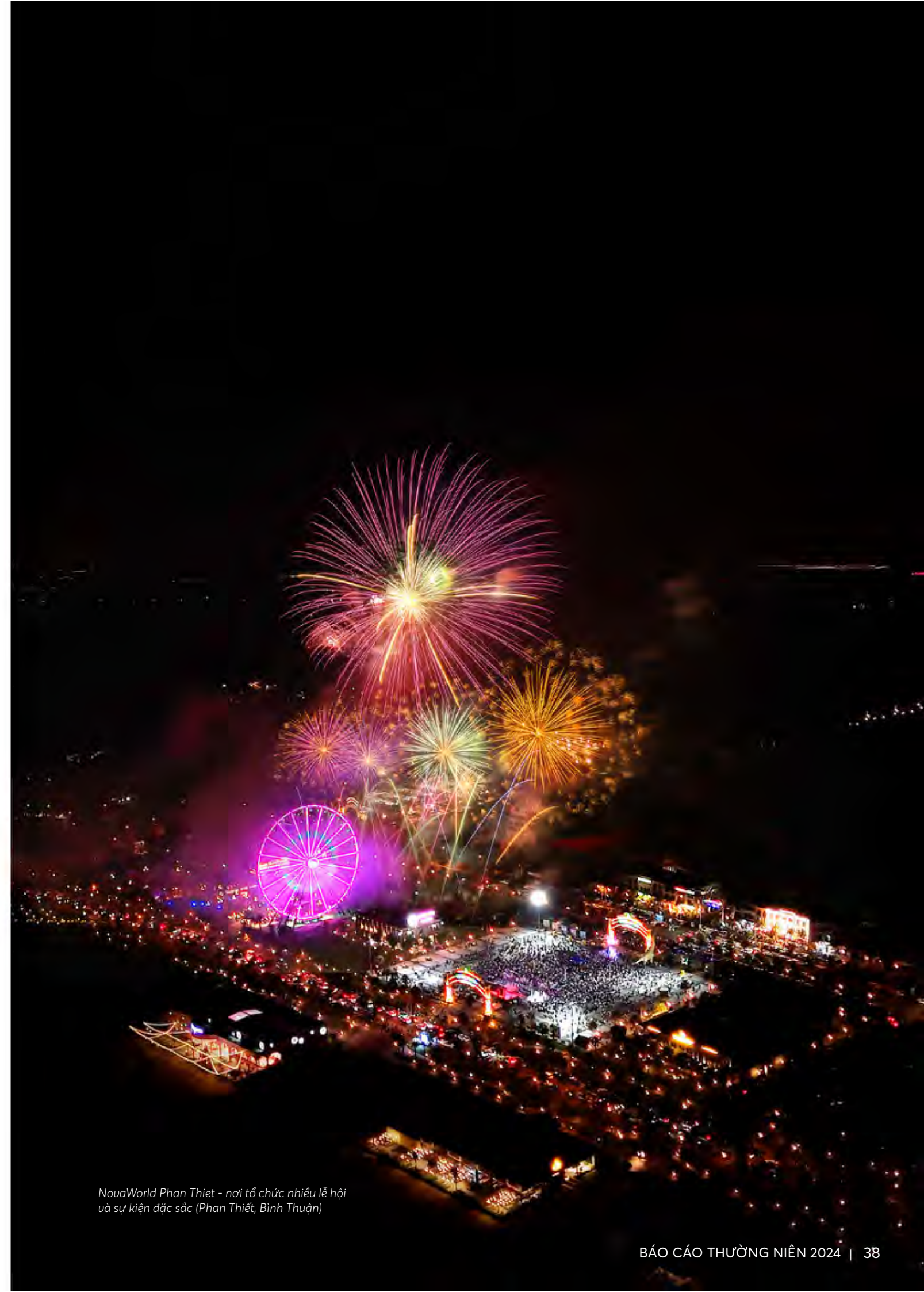
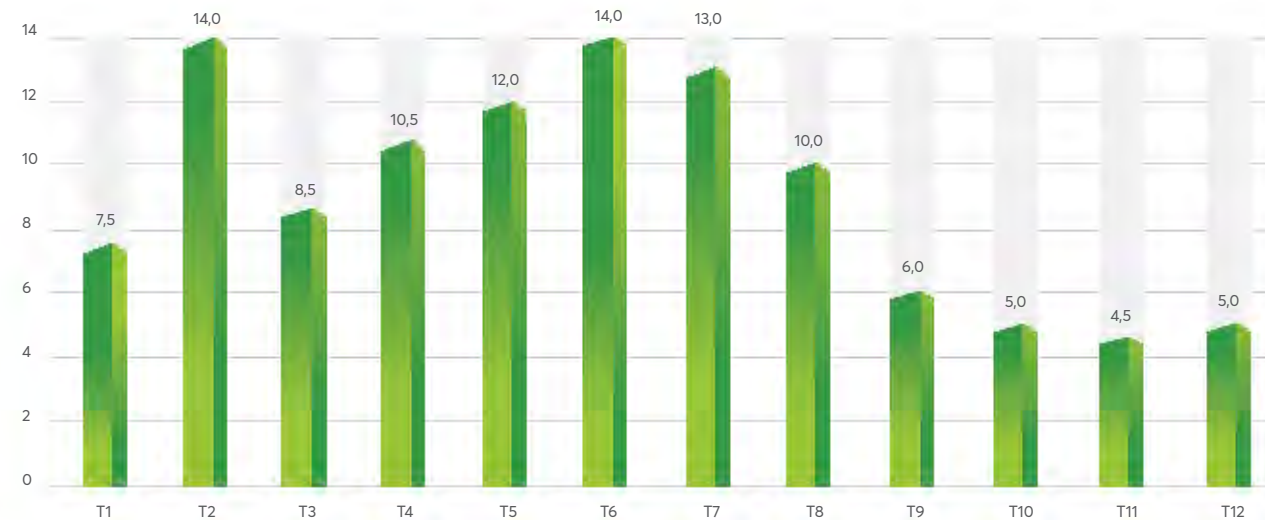
(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



Khách nội địa theo tháng 2024

(ĐVT: Triệu lượt)

(Nguồn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam)



NovaWorld Phan Thiet - nơi tổ chức nhiều lễ hội và sự kiện đặc sắc (Phan Thiet, Bình Thuận)

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2024 VÀ DỰ BÁO 2025

Thị trường BĐS nhà ở TP.HCM 2024 và dự báo 2025

Căn hộ bán

Theo báo cáo Triển vọng thị trường BĐS Việt Nam 2025 của CBRE Việt Nam, nguồn cung mới căn hộ tại TP.HCM trong năm 2024 đạt 5.050 căn, giảm 40% theo năm. Số lượng căn hộ bán được đạt 6.980 căn, giảm 6% theo năm.

Giá bán sơ cấp trung bình căn hộ TP.HCM đạt 76 triệu đồng/m², tăng 24% theo năm.

Nhà thấp tầng

Cũng theo báo cáo của CBRE Việt Nam, nguồn cung mới nhà thấp tầng tại TP.HCM trong năm 2024 đạt 230 căn, tăng 700% theo năm. Số lượng căn bán được đạt 250 căn, tăng 103% theo năm.

Giá bán sơ cấp trung bình loại hình nhà thấp tầng TP.HCM đạt 310 triệu đồng/m², tăng 13% theo năm.

Dự báo 2025

CBRE Việt Nam dự báo nguồn cung mới căn hộ và nhà thấp tầng được kỳ vọng cải thiện rõ rệt như sau:

- Nguồn cung căn hộ: Dự kiến có 9.000 căn hộ được chào bán trong năm 2025 và tăng lên 13.900 căn hộ cho năm 2027;
- Nguồn cung thấp tầng: Dự kiến có 2.000 căn nhà thấp tầng được chào bán trong năm 2025 và tăng lên 5.300 căn cho năm 2027.

Thị trường BĐS nghỉ dưỡng Việt Nam 2024 và dự báo 2025

Biệt thự nghỉ dưỡng

Theo báo cáo Thị trường BĐS nhà ở TP.HCM & Vùng phụ cận 2024 của DKRA, đối với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp trong năm 2024 đạt 2.415 căn, giảm 5% so với cùng kỳ năm 2023. Phần lớn nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực miền Nam và miền Trung, chiếm 75% tổng nguồn cung cả nước. Lượng tiêu thụ sơ cấp giảm 44% so với cùng kỳ năm ngoái, giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 10 tỷ đồng/căn, có pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh.

Nhà phố/ Shophouse nghỉ dưỡng

Nguồn cung sơ cấp loại hình nhà phố/ shophouse nghỉ dưỡng tăng 12% so với cùng kỳ năm ngoái; trong đó 66% nguồn cung sơ cấp tập trung ở khu vực miền Trung. Lượng tiêu thụ cả năm 2024 giảm 43% so với cùng kỳ năm 2023, phần lớn giao dịch chỉ tập trung ở những dự án mới mở bán trong năm, trong khi các dự án cũ ghi nhận lượng giao dịch hạn chế.

Condotel

Nguồn cung sơ cấp trong năm tăng 31% so với cùng kỳ năm ngoái; trong đó khu vực miền Trung chiếm 71% nguồn cung sơ cấp. Lượng tiêu thụ cả năm gấp 2,6 lần cùng kỳ năm 2023, tuy nhiên giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại những dự án mới mở bán trong năm.

Dự báo 2025

Nguồn cung condotel dự kiến tương đương so với năm 2024, trong khi nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ so với năm 2024 và nguồn cung nhà phố/ shophouse nghỉ dưỡng dự kiến có khoảng 1.500 - 2.000 căn được đưa ra thị trường trong năm 2025.

Sức cầu thị trường có thể tăng nhẹ so với năm 2024 nhưng khó có nhiều đột biến trong những tháng đầu năm 2025.

Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng và neo ở mức cao do chi phí đầu vào cao. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc... sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong năm 2025.



Tiền ích đẳng cấp dành cho cư dân tại Aqua City
(Biên Hòa, Đồng Nai)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tái cấu trúc toàn diện - Ổn định tài chính - Phát triển bền vững

Tái cấu trúc mạnh mẽ, củng cố nền tảng tài chính

Năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong quá trình tái cấu trúc của Novaland:

- Giảm áp lực tài chính: Hoàn tất cơ bản tái cấu trúc các khoản vay và trái phiếu, trong đó:
 - So với cuối năm 2022 đã giảm 16% dư nợ trái phiếu phát hành riêng lẻ và gia hạn hơn 4.000 tỷ đồng trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu phát hành ra công chúng;
 - Đạt thỏa thuận tái cấu trúc 300 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.
- Tăng cường trao đổi, đàm phán để huy động các nguồn vốn chiến lược;

- Nhận tín dụng bổ sung từ MB Bank, VP Bank, TP Bank, MSB... với tổng hạn mức 18.200 tỷ đồng, đảm bảo nguồn lực triển khai các dự án trọng điểm;
- Tái khởi động các dự án: Gỡ vướng pháp lý, thúc đẩy thi công, hoàn thiện và bàn giao nhà cho Khách hàng.

Năm 2025, bằng nhiều giải pháp thiết thực, Novaland tiếp tục thực hiện chiến lược tái cấu trúc toàn diện với mục tiêu:

- Ổn định tài chính, hoàn thiện pháp lý các dự án trọng điểm tại TP.HCM, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận;
- Tăng tốc triển khai các dự án, đảm bảo dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh với tổng KPI thu tiền năm 2025 là 13.700 tỷ đồng.

Tạo điểm nhấn tại các đô thị NovaWorld - Định vị thương hiệu

Tại các đô thị trọng điểm như NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Novaland đẩy mạnh chiến lược Stay - Eat - Play:

- Mở rộng hệ sinh thái du lịch: Vận hành các tiện ích quy mô lớn, gia tăng sức hút cho du khách và cư dân;
- Tăng giá trị bất động sản: Đồng bộ phát triển sản phẩm, dịch vụ, góp phần nâng cao vị thế thương hiệu Novaland.

Kiến toàn quản trị, điều hành - Tinh gọn, hiệu quả

Mô hình quản trị mới hướng đến tinh gọn - linh hoạt - hiệu suất cao:

- Phân quyền và tối ưu Quy trình: Giảm thiểu các cấp phê duyệt không cần thiết, đẩy nhanh tiến độ;
- Tăng cường kiểm soát: Rà soát, cắt giảm các bước Quy trình dư thừa, đảm bảo hiệu suất công việc;
- Chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng mạnh sau tái cấu trúc.

Chuyển đổi số toàn diện - Nâng cao hiệu suất

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển đổi số quyết liệt tại Novaland:

- Chuẩn hóa toàn bộ Quy trình, quy định tại tất cả phòng ban;
- Ứng dụng AI và công nghệ tiên tiến vào vận hành và quản lý doanh nghiệp;
- Phát triển BI Dashboard, nâng cấp E-Office và các ứng dụng tài chính, bán hàng, chăm sóc Khách hàng, quản trị nhân sự...

Mục tiêu năm 2026: Novaland hoàn tất chuyển đổi số, nâng cao năng lực vận hành, tối ưu nguồn lực và gia tăng giá trị cho Cổ đông.

ESG - Xây dựng Tập đoàn BĐS xanh hàng đầu Việt Nam

Novaland cam kết tuân thủ các tiêu chuẩn GRESB, EDGE, LEED... và hướng tới trở thành Tập đoàn xanh đạt chuẩn ESG quốc tế.

Xác định mục tiêu ESG là nhiệm vụ trọng tâm, lộ trình 2025-2030, Novaland xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai ESG cụ thể, tập trung kiến tạo giá trị bền vững.



Khách hàng hào hứng nhận bàn giao nhà tại Habana Island, tận hưởng không gian sống đẳng cấp và tiện ích đa dạng tại NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

03 | QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Đô thị Du lịch NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẬP ĐOÀN



Tổng quan hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2024

QTCT là hệ thống các chính sách, quy định và Quy trình được xây dựng nhằm định hướng, điều hành và kiểm soát CT. Mục tiêu của việc này bảo đảm sự bền vững của CT, bảo vệ, cân bằng quyền lợi của Cổ đông, Người lao động, Khách hàng và các Bên có quyền lợi liên quan khác. QTCT tốt là nền tảng phát triển bền vững, tạo niềm tin của thị trường, cải thiện năng lực cạnh tranh và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thị trường vốn. Hệ thống QTCT hiệu quả sẽ nâng cao uy tín và sự minh bạch của CT, giúp CT hoạt động đúng theo sứ mệnh, tầm nhìn của mình và đạt được những mục tiêu đã đề ra. Do đó, trong quá trình hoạt động và phát triển, CT luôn rà soát, đánh giá, điều chỉnh và cập nhật kịp thời các quy định mới của pháp luật về QTCT nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, hướng tới tăng cường hiệu quả hoạt động của CT.

Về cơ cấu tổ chức, CT hoạt động theo mô hình quản lý gồm Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban Kiểm toán thuộc HĐQT. Theo đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của CT, ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề quan trọng nhất trong hoạt động của CT như định hướng phát triển, sửa đổi Điều lệ, tăng hoặc giảm vốn điều lệ hay cơ cấu tổ chức của CT. HĐQT chịu trách nhiệm trước Cổ đông về hoạt động của CT, thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, xây dựng chiến lược và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ. UBKT là cơ quan chuyên môn thuộc HĐQT, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và các Quy chế nội bộ khác của CT. HĐQT có trách nhiệm triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, giám sát hoạt động kinh doanh của CT thông qua Ban TGD, các Ủy ban hỗ trợ cho HĐQT và UBKT.

Trong năm 2024, theo định hướng kiện toàn mô hình QTDN nhằm kiểm soát chặt chẽ tính tuân thủ trên toàn Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro, mô hình quản trị của CT được xây dựng hướng tới các mục tiêu phân quyền rõ nét, giảm thiểu chồng chéo và đề cao năng lực của nhân sự quản lý. CT đã tiến hành các hoạt động QTCT như: Ban hành Quy chế Công bố thông tin, tổ chức lại bộ máy điều hành, thay đổi cơ cấu nhân sự các Ủy ban trực thuộc HĐQT nhằm đảm bảo phù hợp định hướng, chiến lược PTBV.

CT duy trì cơ cấu HĐQT có trên một phần ba tổng số Thành viên HĐQT là Thành viên HĐQT không điều hành, tăng cường tính giám sát, độc lập trong các quyết định của HĐQT, đảm bảo sự tách bạch và phân quyền hoạt động giữa HĐQT và Ban Điều hành. Ngoài ra, việc duy trì sự đa dạng trong cơ cấu HĐQT góp phần mang lại góc nhìn đa chiều, nâng cao chất lượng ra quyết định của HĐQT.

HĐQT trong năm vừa qua đã sắp xếp lại, tổ chức lại cơ cấu nhân sự các Ủy ban trực thuộc HĐQT, tiến hành bổ nhiệm các thành viên mới thay thế cho các thành viên không còn giữ vị trí tại UBKT, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng nhằm đảm bảo tính hoạt động xuyên suốt, độc lập cũng như giám sát hoạt động, hỗ trợ hoạt động cho HĐQT.

Về cơ cấu của Ban Điều hành, HĐQT đã bổ nhiệm mới vị trí TGD nhằm triển khai định hướng phát triển của CT, bổ nhiệm mới hai vị trí Phó TGD để hỗ trợ hoạt động cho TGD mới. Đồng thời bổ nhiệm nhân sự mới thay thế cho nhân sự không còn giữ chức vụ Kế toán trưởng và Người phụ trách QTCT.

Đối với các hoạt động QTCT khác, HĐQT tiếp tục chỉ đạo Văn phòng HĐQT rà soát, nghiên cứu, tham mưu nhằm hỗ trợ HĐQT hoàn thiện các quy định về QTCT đối với Điều lệ CT, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT, đồng thời tiếp tục tăng cường hoạt động hỗ trợ HĐQT nhằm đảm bảo các hoạt động của CT tuân thủ

quy định của pháp luật và quy định của cơ quan quản lý liên quan đến hoạt động QTCT, bảo vệ quyền lợi Cổ đông, giám sát và ngăn ngừa xung đột lợi ích của Người quản lý doanh nghiệp, Người có liên quan theo quy định của pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp.

Định hướng QTCT của Novaland năm 2025

Trong năm 2025, Novaland tiếp tục chú trọng xây dựng và hoàn thiện cơ chế QTCT theo các định hướng chính sau:

Thực hiện để án tái cấu trúc và phân cấp quản lý minh bạch

- Phân quyền rõ ràng: Xác định trách nhiệm hoàn thành công việc theo mục tiêu cụ thể, đảm bảo trách nhiệm giải trình của từng cá nhân và bộ phận;
- Đảm bảo tính đồng bộ: Thiết lập cơ chế quản trị nhất quán trong toàn Tập đoàn, tránh tình trạng đối kháng, chồng chéo hoặc trùng lặp trách nhiệm;
- Tinh gọn bộ máy và đẩy mạnh văn hóa doanh nghiệp: Điều chỉnh Sơ đồ tổ chức tinh gọn, chuẩn hóa Quy trình, nâng cao tính chuyên nghiệp. Lấy giá trị cốt lõi (Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp) làm kim chỉ nam cho mọi công việc;
- Xây dựng kế hoạch kế nhiệm: Đảm bảo cơ cấu nhân sự bền vững cho HĐQT và Ban Điều hành đáp ứng được chiến lược phát triển dài hạn.

Giám sát chặt chẽ việc thực hiện chiến lược đã đề ra và quản lý rủi ro

- Tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ: HĐQT có trách nhiệm xây dựng bộ máy giám sát chặt chẽ, đặc biệt giám sát tính tuân thủ;
- Ứng dụng công nghệ trong quản trị rủi ro: Số hóa Tập đoàn. Áp dụng công nghệ phân tích dữ liệu và trí tuệ nhân tạo (AI) để dự báo rủi ro, nâng cao hiệu quả quản trị;
- HĐQT duy trì vai trò giám sát và siết chặt khung QLRR: Đảm bảo sự tích hợp giữa chiến lược kinh doanh, QTRR và hệ thống KSNB. Tập trung vào các rủi ro trọng yếu nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh luôn tuân thủ định hướng, kế hoạch và Quy chế đề ra.

Duy trì bộ máy quản lý khách quan, chuyên nghiệp và hiệu quả

- Bảo vệ lợi ích Cổ đông: HĐQT đảm bảo hoạt động vì lợi ích cao nhất của Cổ đông, đồng thời bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan;
- Xây dựng chiến lược và kế hoạch truyền thông cụ thể: Đảm bảo CBTT kịp thời, dễ tiếp cận cho Cổ đông trong và ngoài nước. Xây dựng hình ảnh NVL gắn liền với phát triển cộng đồng, phát triển đất nước;
- Trách nhiệm giải trình: Xây dựng hệ thống đánh giá hiệu quả hoạt động của các Thành viên HĐQT và Ban Điều hành.

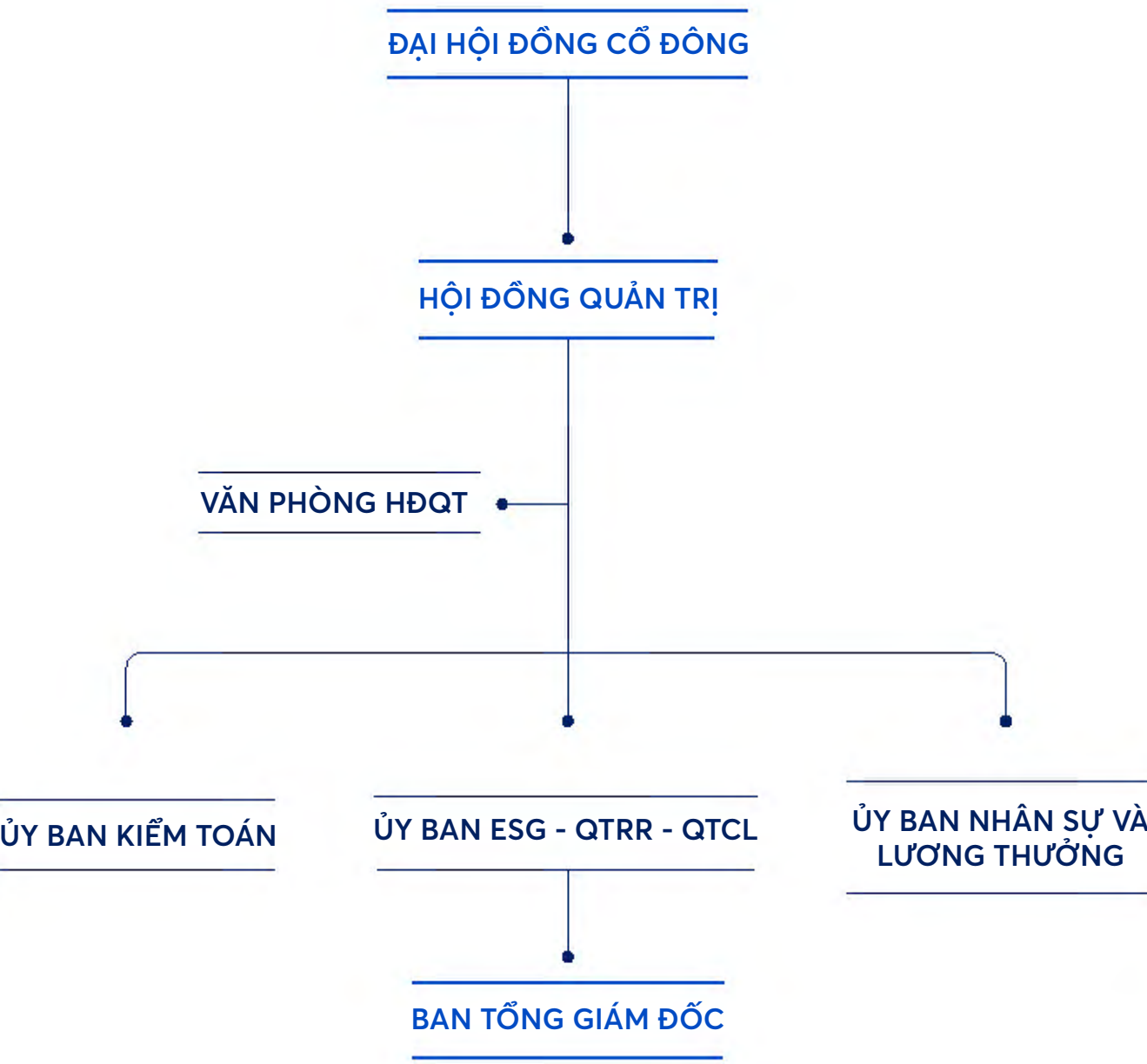
Tập trung vào chiến lược kinh doanh cốt lõi

- Ưu tiên phát triển bất động sản đô thị, nhà ở và triển khai kế hoạch PTBV, tối ưu hóa nguồn lực;
- Chuyển đổi ESG: Giai đoạn 2025-2030, Novaland hướng tới đạt chuẩn ESG (Environmental, Social, Governance) được chứng nhận bởi các tổ chức đánh giá quốc tế, nhằm đáp ứng tiêu chuẩn vay vốn từ các tổ chức tài trợ ESG.

Rà soát và hoàn thiện hệ thống Quy chế và Quy trình hoạt động

- Cập nhật, chỉnh sửa và hoàn thiện hệ thống Quy chế: Điều chỉnh Điều lệ CT, Quy chế và Quy trình hoạt động của HĐQT theo các tiêu chuẩn quản trị tiên tiến;
- Áp dụng cơ chế đánh giá định kỳ: Đo lường hiệu quả thực thi và cải tiến Quy trình nội bộ kịp thời đáp ứng được yêu cầu của Tập đoàn theo từng thời điểm.

SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



NovaWorld Phan Thiet Golf Club tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (*)



BÙI THÀNH NHƠN
Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT

Ngày được bầu làm Thành viên HĐQT: 02/02/2023.
Ngày được bầu làm Chủ tịch HĐQT: 03/02/2023.
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Nông nghiệp.
Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ.
Quá trình công tác:
1992 - 2007
Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Thương mại Thành Nhơn.
2007 - 01/2022
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
01/2022 - 04/2022
Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
02/2023 đến nay
Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Quản trị chiến lược.
Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT.
Các nhiệm vụ của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):
CTCP Diamond Properties, CTCP NovaGroup, CTCP Nova Holding.
Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:
Chủ tịch, CT TNHH Volcano Western.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
96.765.729 cổ phần, chiếm 4,96%.



NG TECK YOW
Thành viên HĐQT

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Tổng Giám đốc: 17/03/2023.
Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 22/06/2023.
Ngày thôi đảm nhiệm chức danh TGD: 01/11/2024.
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, ĐH Hull, Anh Quốc.
Quá trình công tác:
2012 - 2016
Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
2017 - 2019
Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
2020 - 02/2023
TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.
03/2023 - 06/2023
TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
06/2023 - 11/2024
Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
11/2024 đến nay
Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Quản trị chiến lược.
Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.
Các nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):
Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.
Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:
Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
0%.



HOÀNG ĐỨC HÙNG
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 16/08/2023.
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Tài chính quốc tế.
Quá trình công tác:
11/1994 - 06/2014
Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt Nam.
07/2014 - 09/2016
Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính xây dựng Thể chế và Kiểm toán nội bộ tại Việt Nam.
10/2016 - 11/2020
Phó TGD, CT TNHH PwC (Việt Nam).
12/2020 đến nay
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.
09/2022 đến nay
Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA); Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Viện Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter).
08/2023 đến nay
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
12/2023 đến nay
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.
Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Quản trị chiến lược.
Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.
Các nhiệm vụ của UBKT, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL.
Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):
Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam.
Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền.
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.
Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:
Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ của Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA).
Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Viện Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter).
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
0%.



PHẠM TIẾN VÂN
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 26/04/2019.
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân, ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.
Quá trình công tác:
2004 - 2010
Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc.
2010 - 2013
Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit.
2010 - 2015
Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc.
2010 - 2017
Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.
2010 đến nay
Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Vietnam Golf Magazine.
2013 - 2017
Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc.
2018 - 2019
Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.
04/2019 đến nay
Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Quản trị chiến lược.
Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.
Các nhiệm vụ của UBKT, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.
Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
10.000 cổ phần, chiếm 0,0005%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (*)

(Tiếp theo)



NGUYỄN MỸ HẠNH
Thành viên độc lập HĐQT

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên độc lập HĐQT: 21/10/2020.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản lý công.

Quá trình công tác:

09/1998 - 04/2019

Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC (Việt Nam).

01/2017 - 02/2019

Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam.

04/2019 - 07/2020

Trưởng nhóm QLRR và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

10/2020 đến nay

Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Quản trị chiến lược.

Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT.

Các nhiệm vụ của UBKT đến ngày 24/12/2024.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.



Golf Villas - dòng biệt thự nghỉ dưỡng sang trọng và đẳng cấp giữa lòng sân Golf 36 hố chuẩn quốc tế tại NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận)

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*)

Ban TGD



Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Giám đốc Tài chính: 25/08/2023.

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính: 06/09/2024.

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 01/11/2024.

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng CFVG, Đại học ESCP và ĐH Paris Dauphine.

Quá trình công tác:

07/2015 - 09/2018

Trợ lý TGD, phụ trách Đầu tư và Phát triển Dự án, Vingroup - VinEco.

09/2018 - 2019

Giám đốc Đầu tư và Phát triển Dự án, CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.

2019 - 04/2023

Phó TGD, phụ trách Phòng Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đất Xanh.

05/2023 - 08/2023

Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

08/2023 - 09/2024

Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

09/2024 - 11/2024

Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2024 đến nay

TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và tổ chức triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 15/11/2024.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:

08/2005 - 07/2010

Trưởng phòng Cung ứng, CT TNHH Vietnam Land SSG.

07/2010 - 03/2011

Trưởng phòng Cung ứng Thương mại, Bouygues Batiment International.

05/2011 - 04/2013

Trưởng phòng Cao cấp Cung ứng, Kusto Vietnam (BTA).

04/2013 - 02/2019

Giám đốc Cung ứng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

02/2019 - 12/2019

Giám đốc Cung ứng và Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2019 - 05/2020

Phó Giám đốc Khối Triển khai Dự án, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

05/2020 - 07/2021

Phó Giám đốc Trung tâm Cung ứng - Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

07/2021 - 01/2022

Giám đốc Trung tâm Cung ứng - Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

01/2022 - 11/2024

Giám đốc Ban Cung ứng Đấu thầu, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2024 đến nay

Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):

Chủ tịch HĐQT, CTCP Công nghiệp Hàng hải Nova TVĐ.

Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, CTCP Tổng CT Nova Industry.

Chủ tịch HĐQT, CTCP Công nghiệp Điện tử Nova.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 12.602 cổ phần, chiếm 0,00065%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*) (Tiếp theo)

Ban TGD (Tiếp theo)



Ngày đầu tiên được bổ nhiệm Phó TGD: 15/11/2024.

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Quá trình công tác:
06/2006 - 03/2009
Kế toán viên - Kế toán Tổng hợp, CT TNHH Xây dựng và Phát triển Nhà Phú Tân Lộc.

04/2009 - 02/2011
Kế toán Tổng hợp, CTCP Thành Nhơn.

03/2011 - 12/2012
Kế toán Tổng hợp, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2012 - 12/2018
Kế toán trưởng, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2018 - 12/2020
Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Kiểm soát Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2020 - 10/2021
Giám đốc Kiểm soát Tài chính, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

10/2021 - 02/2023
Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

02/2023 - 11/2024
Giám đốc Tài chính Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2024 đến nay
Phó TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác: Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 7.400.000 cổ phần, chiếm 0,38%.



Ngày đầu tiên được bổ nhiệm TGD: 17/03/2023.

Ngày đầu tiên được bầu làm Thành viên HĐQT: 22/06/2023.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh TGD: 01/11/2024.

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, ĐH Hull, Anh Quốc.

Quá trình công tác:
2012 - 2016
Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

2017 - 2019
Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

2020 - 02/2023
TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam.

03/2023 - 06/2023
TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

06/2023 - 11/2024
Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

11/2024 đến nay
Thành viên HĐQT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:
Quản trị chiến lược.

Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

Các nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương Thưởng.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ):
Thành viên HĐQT, CTCP Mekong Smart City.

Các chức danh quản lý nắm giữ tại CT khác:
Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (*) (Tiếp theo)

Các chức danh điều hành khác



NGUYỄN THÙY XUÂN MAI
Kế toán trưởng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm KTT: 05/04/2024.

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kế toán, ĐH Điện lực.

Tóm tắt quá trình công tác:

08/2008 - 10/2015
Kế toán Tổng hợp, CTCP Vốn Thái Thịnh.

10/2015 - 06/2016
Kế toán Tổng hợp, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

07/2016 - 07/2019
Kế toán Tổng hợp/ Kế toán Cao cấp, CT TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh.

07/2019 - 03/2024
Trưởng phòng Dịch vụ Kế toán, CT TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán Trí Minh.

04/2024 đến nay
KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.



HUỖNH MINH LÂM
Kế toán trưởng

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm KTT: 17/12/2020.

Ngày thôi đảm nhiệm chức danh KTT: 05/04/2024.

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kế toán - Kiểm toán, ĐH Kinh tế TP.HCM.

Tóm tắt quá trình công tác:

2011 - 2018
Trưởng phòng Kiểm toán, CT TNHH PwC (Việt Nam).

2018 - 2019
Trưởng phòng Quản lý Dự án và Kiểm soát Tài chính, CT TNHH Thực phẩm Ấn Nam.

2019 - 2020
Trưởng phòng Kế toán, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

12/2020 - 04/2024
KTT, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 606.250 cổ phần, chiếm 0,03%.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Báo cáo của HĐQT trong năm 2024

1. Đánh giá chung hoạt động Công ty:

Năm 2024 đánh dấu những bước tiến quan trọng của Novaland trong hành trình tái cấu trúc và phát triển bền vững. CT đã đạt được những kết quả nổi bật, thể hiện ở các khía cạnh sau:

Tái cấu trúc và huy động nguồn lực:

Novaland hoàn thành phần lớn quá trình tái cơ cấu nợ, đồng thời đẩy mạnh huy động nhiều nguồn vốn khác nhau để tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện sản phẩm và bàn giao cho Khách hàng. Việc đàm phán với đối tác chiến lược và chuyển nhượng một số tài sản đã góp phần cơ cấu lại các khoản nợ cũng như cải thiện danh mục đầu tư một cách hiệu quả nhất.

Phát triển dự án trọng điểm:

CT tập trung triển khai và bàn giao sản phẩm tại các dự án trọng điểm, bao gồm:

- The Grand Manhattan: Chính thức cất nóc tháp B1 (A2) vào tháng 01/2024 và tháp B2 (A3) vào cuối tháng 10/2024;
- Victoria Village: Bắt đầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân khu thấp tầng từ giữa tháng 06/2024 và đã trao tay đến cư dân tổng cộng 56 GCN QSDĐ đến hết năm 2024;
- Sunrise Riverside: Trong năm 2024 đã bàn giao 490 sản phẩm căn hộ và Smart Office, đồng thời trao tay 341 GCN QSDĐ đến cư dân;
- NovaWorld Phan Thiet: Trong tháng 11/2024, dự án đã được “gỡ nút thắt” khi Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất dự án, làm cơ sở giải quyết nghĩa vụ tài chính đất đai tại dự án này. Lũy kế đến hết năm 2024, dự án đã bàn giao gần 1.300 sản phẩm biệt thự biển phân khu Florida và Golf Villas cho cư dân, trong đó có hơn 700 căn đã hoàn thiện nội thất, đưa vào vận hành cho thuê hoặc làm second home nghỉ dưỡng;
- Aqua City: Trong tháng 11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung 1/10.000 TP. Biên Hòa, đánh dấu bước quyết định trong việc tháo gỡ pháp lý cho Dự án Aqua City, vốn đã bị vướng mắc hơn 02 năm qua. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cũng đã liên tục thông báo xác nhận 521 căn nhà ở thấp tầng (xác nhận vào cuối tháng 12/2024) và 422 căn nhà ở thấp tầng (xác nhận vào ngày 23/01/2025) tại khu II thuộc Dự án Aqua City đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Tổng số sản phẩm đã bàn giao của dự án tính đến hết năm 2024 đạt gần 830 căn biệt thự và nhà phố;
- NovaWorld Ho Tram: Tính đến 31/12/2024, dự án đã bàn giao gần 450 sản phẩm biệt thự tại các phân kỳ Wonderland, The Tropicana và Habana Island, đưa vào khai thác cho thuê với tỷ lệ lấp đầy ngày thường khoảng 50% và cuối tuần lên đến 90%.

Các dự án của Novaland, đặc biệt là Aqua City, NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram, không chỉ tạo ra giá trị tài chính mà còn góp phần phát triển hạ tầng du lịch, nâng cao chất lượng sống cho cư dân và thu hút du khách.

Nâng cao năng lực quản trị:

Về Quản trị Doanh nghiệp, trong năm 2024, CT theo định hướng kiện toàn mô hình QTDN nhằm kiểm soát chặt chẽ tính tuân thủ trên toàn Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro, mô hình quản trị của CT được xây dựng hướng tới các mục tiêu phân quyền rõ nét, giảm thiểu chồng chéo và đề cao năng lực của nhân sự quản lý. Theo đó, HĐQT đã tiến hành thay đổi cơ cấu nhân sự ở cả Ban Điều hành và các Ủy ban trực thuộc HĐQT. Cụ thể, HĐQT đã bổ nhiệm mới vị trí Tổng Giám đốc nhằm triển khai định hướng phát triển của CT, bổ nhiệm mới hai vị trí Phó TGD để hỗ trợ hoạt động

cho TGD mới, bổ nhiệm nhân sự mới thay thế cho nhân sự không giữ chức vụ Kế toán trưởng và Người phụ trách Quản trị CT, bổ nhiệm các thành viên mới thay thế cho các thành viên không còn giữ vị trí tại các Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL, Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng nhằm đảm bảo tính hoạt động xuyên suốt, độc lập cũng như giám sát, hỗ trợ hoạt động cho HĐQT.

Năm 2024, Novaland đã nỗ lực vượt qua thách thức chung của thị trường, hướng đến mục tiêu PTBV. Bên cạnh đó, với sự hỗ trợ của Chính phủ và địa phương trong tháo gỡ pháp lý, cùng với chiến lược quản lý hiệu quả, Novaland đã và đang củng cố vị thế của mình trong ngành bất động sản. CT tiếp tục khẳng định cam kết bàn giao sản phẩm đúng tiến độ, phát triển các điểm đến chiến lược và đảm bảo giá trị bền vững cho các Bên liên quan.



Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024

■ Báo cáo của HĐQT trong năm 2024 (Tiếp theo)

2. Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2025:

Trong năm 2025, HĐQT Novaland tập trung vào việc nâng cao hiệu quả QTDN, đảm bảo PTBV theo xu hướng chung của nền kinh tế và thông lệ ngành. Các định hướng chiến lược bao gồm:

Củng cố nền tảng quản trị và kiểm soát rủi ro:

- Phân nhiệm QTCT rõ ràng, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn;
- Tăng cường giám sát sự tích hợp giữa chiến lược - rủi ro - kiểm soát nội bộ;
- Củng cố khung quản lý rủi ro, tập trung vào các rủi ro trọng yếu đảm bảo hoạt động kinh doanh, phát triển CT phù hợp với định hướng PTBV, phù hợp với xu hướng chung của nền kinh tế với thông lệ ngành.

Tinh gọn bộ máy quản lý và nâng cao hiệu quả vận hành:

- Chỉ đạo Ban Điều hành xây dựng kế hoạch tinh gọn bộ máy quản lý, xây dựng Sơ đồ tổ chức đơn giản. Chuẩn hóa Quy trình, giới hạn tối đa 04 cấp phê duyệt, đồng thời quy định thời gian xử lý ngắn nhất theo từng loại công việc;
- Ứng dụng công nghệ trong quản lý nhằm tăng tính minh bạch, hiệu quả và tối ưu hóa nguồn lực;
- Đẩy mạnh văn hóa doanh nghiệp: Lấy giá trị cốt lõi (Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp) làm kim chỉ nam cho mọi công việc, tăng cường hơn nữa tính chủ động trong công việc. Hoàn thiện cơ chế triển khai và giám sát chặt chẽ cũng như áp dụng các chế tài, tăng tính tuân thủ;
- Xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, đề cao trách nhiệm - gắn kết - phát triển năng lực, hướng tới mục tiêu: “Nỗ lực phục hồi - Phát triển bền vững”.

Duy trì HĐQT chuyên nghiệp và độc lập:

- Tiếp tục duy trì một HĐQT chuyên nghiệp, khách quan, hoạt động hiệu quả;
- Các Ủy ban chuyên trách hoạt động độc lập với Ban Điều hành theo định hướng chuẩn mực quốc tế;
- Xây dựng kế hoạch kế nhiệm: Đảm bảo cơ cấu nhân sự bền vững cho HĐQT và Ban Điều hành, chỉ định đào tạo người kế thừa cho từng vị trí đáp ứng được chiến lược phát triển dài hạn.

Hoàn thiện quy định và nâng cao tính minh bạch:

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định về QTCT đối với Điều lệ CT, các Quy chế, Quy trình hoạt động của HĐQT đã ban hành;
- Củng cố và hoàn thiện các hoạt động công bố thông tin đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước;
- Tiếp tục chú trọng giao dịch CBLQ, CBTT kịp thời theo quy định pháp luật.

Tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi và chiến lược phát triển:

- Tiếp tục tham mưu, chỉ đạo phù hợp với bối cảnh thị trường và nguồn lực hiện hữu;
- Ưu tiên phát triển BĐS đô thị, nhà ở: HĐQT giám sát đầu tư và phân bổ ngân sách tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, bao gồm phát triển đô thị ở (chính) và hệ sinh thái tiện ích đi kèm để gia tăng giá trị dự án (phụ);
- Chuyển đổi ESG: Giai đoạn 2025-2030, Novaland hướng tới đạt chuẩn ESG (Environmental, Social, Governance) được chứng nhận của tổ chức đánh giá quốc tế, nhằm đáp ứng tiêu chuẩn vay vốn của các tổ chức tài trợ ESG;
- Chiến lược dài hạn: Triển khai kế hoạch PTBV, tối ưu hóa nguồn lực.

Aqua City liên tục bàn giao nhà, đón cư dân về an cư và tận hưởng không gian sống tuyệt vời (Biên Hòa, Đồng Nai)

■ Hoạt động của HĐQT năm 2024

1. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2024:

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2024, ĐHĐCĐ đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến các chiến lược phát triển của Novaland và công tác QTDN. HĐQT và Ban TGD đã tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên của CT nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể như sau:

- Lựa chọn CT TNHH PwC (Việt Nam) - đáp ứng các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Tập đoàn trong năm tài chính 2024. Sau đó thay đổi đơn vị kiểm toán từ CT TNHH PwC (Việt Nam) sang CT TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG;
 - Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 9.073.375.473.961 đồng và (4.394.642.203.703) đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 ghi nhận khoản lỗ phần lớn do trích lập dự phòng cho kỳ báo cáo bán niên 2024 theo quan điểm riêng của đơn vị kiểm toán;
 - Ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ thường niên 2024, HĐQT cũng đã thực hiện công tác lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế theo hợp đồng để ngày 08/07/2021 được ký kết giữa CT và The Bank of New York Mellon, Chi nhánh London với vai trò Đại lý ủy thác;
 - Các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua để triển khai trong năm 2024 và các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua trong năm 2024 mà HĐQT chưa triển khai thực hiện:
 - Nghị quyết số 25/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/12/2023 (Nghị Quyết 25/2023) thông qua thay thế phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Điều 1 Nghị quyết số 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023; thay thế phương án phát hành Cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2022 đã được thông qua tại Nghị quyết số 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 19/04/2022, Nghị quyết số 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/05/2023 và thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2023 (ESOP 2023) đã được thông qua tại Nghị quyết số 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023;
 - Nghị quyết số 10/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 25/04/2024 thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 (ESOP 2024);
 - Nghị quyết số 11/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 25/04/2024 (Nghị Quyết 11/2024) thông qua việc hủy bỏ và thay thế nội dung về trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán đã được thông qua tại Điều 3 Nghị Quyết 25/2023; điều chỉnh và bổ sung phương án chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Điều 1 Nghị Quyết 25/2023 .
- Lý do chưa triển khai:
- Đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết 25/2023 và ESOP 2023, do diễn biến thị trường chưa thuận lợi cho việc phát hành cổ phiếu nên việc triển khai 02 phương án phát hành cổ phiếu này chưa đủ điều kiện cần thiết để thực hiện trong năm 2024;
 - Đối với việc triển khai ESOP 2024, thời hạn triển khai ESOP 2024 là trong năm 2025 theo phương án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Ngoài ra, CT đang triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết 25/2023 và Nghị Quyết 11/2024 nên việc triển khai ESOP 2024 dự kiến sẽ triển khai trong năm 2025 hoặc thời gian khác phù hợp với tình hình CT và phê duyệt của ĐHĐCĐ;
 - Đối với phương án chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết 25/2023 và Nghị Quyết 11/2024, HĐQT CT đã thông qua việc triển khai thực hiện vào ngày 22/04/2024. Do diễn biến của thị trường chưa thuận lợi cho việc phát hành, HĐQT dự kiến trình ĐHĐCĐ xem xét việc hủy bỏ phương án này tại ĐHĐCĐ thường niên của CT.

2. Tổng kết các cuộc họp, các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT:

a. Các cuộc họp ĐHĐCĐ:

Căn cứ vào quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, trong năm 2024 Novaland đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của Cổ đông, CT cũng đã tiến hành các hoạt động lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua bao gồm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ (THÔNG QUA BẢNG HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN): 01			
1	01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/02/2024	Thông qua phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế theo hợp đồng để ngày 08/07/2021 được ký kết giữa CT và The Bank of New York Mellon, Chi nhánh London với vai trò Đại lý ủy thác.
II. NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2024: 11			
1	02/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT năm 2023.
2	03/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của CT.
3	04/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua BCTC riêng và hợp nhất năm 2023 của CT đã được kiểm toán bởi CT TNHH PwC (Việt Nam).
4	05/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023.
5	06/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 của CT.
6	07/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán các BCTC của CT trong năm tài chính 2024.
7	08/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua thù lao đã chi trả cho HĐQT năm 2023 và mức thù lao dự kiến chi trả năm 2024.
8	09/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua việc hủy bỏ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2022.
9	10/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua ESOP 2024.
10	11/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua việc hủy bỏ và thay thế nội dung về trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán đã được thông qua tại Điều 3 Nghị Quyết 25/2023; điều chỉnh và bổ sung phương án chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Điều 1 Nghị Quyết 25/2023.
11	12/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Thông qua báo cáo kết quả thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa CT và những Người có liên quan trong năm 2023; các nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch giữa CT và Người có liên quan trong năm 2024.

b. Các cuộc họp của HĐQT:

Trong năm 2024, các Thành viên HĐQT đã thực hiện sát sao vai trò và nhiệm vụ của mình trong công tác xây dựng định hướng chiến lược phát triển, giám sát công việc kinh doanh và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ đó, HĐQT đã tiến hành 40 cuộc họp, ban hành 57 Nghị quyết thông qua các chủ trương, chính sách quan trọng, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. HOẠT ĐỘNG QTCT, BỔ NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM CÁN BỘ QUẢN LÝ: 22			
1	03/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL và Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
2	04/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Thông qua các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
3	06/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/02/2024	Thông qua việc thay đổi Người phụ trách QTCT.
4	07/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/03/2024	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
5	09/2024-NQ.HĐQT-NVLG	13/03/2024	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL.
6	12/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Thông qua Dự thảo Chương trình họp và các tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
7	13/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Thông qua thay đổi KTT của CT.
8	14/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/04/2024	Thông qua việc bổ sung Chương trình họp, tài liệu họp, ban hành Chương trình họp mới và điều chỉnh tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
9	20/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Thông qua mức thù lao cụ thể và thực hiện chi trả thù lao năm 2024 cho các thành viên HĐQT.
10	21/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Thông qua việc gia hạn Hợp đồng lao động của TGD CT.
11	29/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/07/2024	Thông qua việc lựa chọn CT TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán các BCTC của CT trong năm tài chính 2024.
12	31/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Thông qua việc chấm dứt hiệu lực áp dụng đối với Sơ đồ điều hành ngày 19/10/2023.
13	37/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/09/2024	Bổ nhiệm ông Dương Văn Bắc làm Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính của CT.
14	41/2024-NQ.HĐQT-NVLG	01/11/2024	Thông qua việc thay đổi nhiệm vụ đối với ông Ng Teck Yow và ông Dương Văn Bắc. Bổ nhiệm ông Dương Văn Bắc làm TGD và ông Ng Teck Yow thôi giữ chức danh TGD để thực hiện nhiệm vụ của Thành viên HĐQT.
15	42/2024-NQ.HĐQT-NVLG	01/11/2024	Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của CT.
16	43/2024-NQ.HĐQT-NVLG	15/11/2024	Bổ nhiệm ông Cao Trần Duy Nam làm Phó TGD của CT.
17	44/2024-NQ.HĐQT-NVLG	15/11/2024	Bổ nhiệm bà Trần Thị Thanh Vân làm Phó TGD của CT.
18	45/2024-NQ.HĐQT-NVLG	19/11/2024	Thông qua việc lựa chọn CT TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC thay cho CT TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán các BCTC của CT trong năm tài chính 2024.
19	46/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/11/2024	Thông qua việc điều chỉnh mức thù lao năm 2024 cho các thành viên HĐQT kể từ tháng 11/2024.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
20	48/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của UBKT.
21	49/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL và Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng.
22	56/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế CBTT của CT.
II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, GÓP VỐN: 11			
1	24/2024-NQ.HĐQT-NVLG	18/06/2024	Thông qua việc chấm dứt trước hạn Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 17/02/2023 giữa CT và CT TNHH Vũng Tàu Investment và hoàn trả một phần khoản bảo đảm đối với Hợp đồng này.
2	30/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2024	Thông qua việc điều chỉnh diện tích được chuyển nhượng một phần Dự án Khu Đô thị du lịch sinh thái Cồn Ấu.
3	32/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Thông qua việc chấm dứt trước hạn Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 09/09/2020 giữa CT và CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trung Sơn A.
4	34/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Thông qua chủ trương giảm vốn góp tại các CT con.
5	35/2024-NQ.HĐQT-NVLG	23/08/2024	Thông qua chủ trương, nguyên tắc thực hiện đầu tư, mua, bán tài sản của CT.
6	40/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/10/2024	Thông qua việc giảm vốn góp của CT tại CTCP Mekong Smart City.
7	50/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Thông qua phương án chuyển nhượng một phần vốn góp của CT trong CT TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
8	51/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Cử Người đại diện phần vốn góp tại CT TNHH Địa ốc Nova Mỹ Đình.
9	53/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/12/2024	Thông qua việc giảm vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.
10	54/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Thông qua việc chấm dứt trước hạn Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 21/02/2023 giữa CT và CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát.
11	55/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Thông qua việc giảm vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến.
III. HUY ĐỘNG VỐN, TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ: 24			
1	01/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2024	Thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
2	02/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2024	Thông qua việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của CT đã được thông qua tại Nghị quyết số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/09/2021.
3	05/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Thông qua việc CT cam kết bảo lãnh cho khoản vay của CT TNHH BĐS Nova Riverside tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
4	08/2024-NQ.HĐQT-NVLG	13/03/2024	Thông qua việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của CT đã được thông qua tại Nghị quyết số 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/04/2021.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
5	10/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Thông qua việc hủy Nghị quyết số 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/12/2023.
6	11/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Thông qua việc đảm bảo cho các khoản vay của CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Thịnh Phát, CT TNHH Công viên Giải trí NovaDreams và CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
7	15/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết 25/2023.
8	16/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết 25/2023 và theo quy định tại Điều 12 Nghị định 155/2020/NĐ-CP (Nghị Định 155/2020).
9	17/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết 25/2023.
10	18/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/05/2024	Thông qua việc CT ký kết và thực hiện thỏa thuận chi phí ba bên với Dallas Vietnam Gamma Ltd. và CTCP NovaGroup và thỏa thuận bồi hoàn với CTCP NovaGroup.
11	19/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Thông qua các điều khoản, các giao dịch và các tài liệu cho việc ký kết Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng tín dụng và Hợp đồng tín dụng sửa đổi và điều chỉnh lại liên quan đến khoản vay 100 triệu USD với Credit Opportunities III Pte. Limited.
12	22/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/06/2024	Thông qua điều chỉnh kỳ hạn các trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 7.000 tỷ đồng.
13	23/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/06/2024	Thông qua việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu có mệnh giá tối đa 1.500 tỷ đồng.
14	25/2024-NQ.HĐQT-NVLG	18/06/2024	Thông qua hai khoản vay của CT với các Bên cho vay là CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình và CTCP Địa ốc Thành Nhơn.
15	26/2024-NQ.HĐQT-NVLG	28/06/2024	Thông qua việc CT ký kết, triển khai Thỏa thuận bồi hoàn liên quan đến việc sử dụng tài sản bảo đảm với các Bên bảo đảm cho trái phiếu NVLH2124002.
16	27/2024-NQ.HĐQT-NVLG	28/06/2024	Thông qua việc bổ sung Bên bảo đảm và tài sản bảo đảm cho trái phiếu NVLH2123010 với tổng mệnh giá phát hành là 1.000 tỷ đồng.
17	28/2024-NQ.HĐQT-NVLG	05/07/2024	Thông qua việc phương án tái cấu trúc trái phiếu chuyển đổi quốc tế có hiệu lực từ ngày 05/07/2024.
18	33/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Thông qua hai khoản vay của CT với các Bên cho vay là CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thuận Phát và CT TNHH Du lịch Bình An.
19	36/2024-NQ.HĐQT-NVLG	29/08/2024	HĐQT xác nhận số liệu BCTC hợp nhất và BCTC riêng bán niên năm 2024 của CT tự công bố, trên các khía cạnh trọng yếu, được dựa trên sổ sách và hệ thống kế toán của CT hiện đang được đơn vị kiểm toán độc lập soát xét.
20	38/2024-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2024	Thông qua gia hạn khoản vay 50 triệu USD và sửa đổi Hợp đồng tín dụng liên quan đến việc gia hạn khoản vay.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
21	39/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/10/2024	Thông qua việc điều chỉnh phương án phát hành các trái phiếu NVL2020 với tổng mệnh giá phát hành tối đa 570 tỷ đồng và thực hiện xin ý kiến Người sở hữu trái phiếu về việc điều chỉnh này.
22	47/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2024	Thông qua việc CT cam kết bảo lãnh cho khoản vay của CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.
23	52/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/12/2024	Thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn với tổng khối lượng trái phiếu dự kiến mua lại tối đa tính theo mệnh giá là 7.000 tỷ đồng.
24	57/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi đã nêu trong phương án tái cấu trúc có hiệu lực từ ngày 05/07/2024.

3. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng Thành viên HĐQT, Ban TGD, Kế toán trưởng và UBKT:

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2024 (đồng)	
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ						Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	0%	0%	1.200.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
2	Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
3	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
4	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
5	Ng Teck Yow	Thành viên HĐQT	Xem mục III.2		200.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
II. ỦY BAN KIỂM TOÁN						Thời gian nắm giữ chức vụ trong UBKT
1	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch UBKT	0%	0%	600.000.000	01/01/2024 - 31/12/2024
2	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên UBKT	0%	0%	0	01/01/2024 - 24/12/2024
3	Phạm Tiến Văn	Thành viên UBKT	0%	0%	0	01/01/2024 - 31/12/2024
4	Ng Teck Yow	Thành viên UBKT	0%	0%	0	25/12/2024 - 31/12/2024
III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC						Thời gian nắm giữ chức vụ trong Ban TGD
1	Dương Văn Bắc	TGD	100%	0%	0	01/11/2024 - 31/12/2024
2	Ng Teck Yow	TGD	97%	3%	0	01/01/2024 - 31/10/2024

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thù lao 2024 (đồng)	
3	Cao Trần Duy Nam	Phó TGD	100%	0%	0	15/11/2024 - 31/12/2024
4	Trần Thị Thanh Vân	Phó TGD	100%	0%	0	15/11/2024 - 31/12/2024
5	Dương Văn Bắc	Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính	100%	0%	0	06/09/2024 - 31/10/2024
IV. KẾ TOÁN TRƯỞNG					Thời gian nắm giữ chức vụ KTT	
1	Huỳnh Minh Lâm	KTT	92%	8%	0	01/01/2024 - 04/04/2024
2	Nguyễn Thùy Xuân Mai	KTT	100%	0%	0	05/04/2024 - 31/12/2024
V. NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC					Thời gian nắm giữ chức vụ Giám đốc Tài chính	
1	Dương Văn Bắc	Giám đốc Tài chính	97%	3%	0	01/01/2024 - 05/09/2024

4. Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL:

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Người có liên quan của Người nội bộ	24.678.549	1,27%	15.568.765	0,80%	Bán 9.109.784 cổ phiếu trong tháng 05/2024.
2	CTCP Diamond Properties	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	175.389.193	8,99%	168.660.987	8,65%	Bán 4.000.000 cổ phiếu trong tháng 03/2024. CT chứng khoán bán 629.586 cổ phiếu cầm cố trong tháng 03/2024. CT chứng khoán bán 2.098.620 cổ phiếu cầm cố trong tháng 07/2024.

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
3	CTCP NovaGroup	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	380.049.024	19,49%	343.840.758	17,63%	CT chứng khoán bán 80.500 cổ phiếu cầm cố trong tháng 01/2024. Bán 12.400.000 cổ phiếu trong tháng 02/2024. CT chứng khoán bán 288.396 cổ phiếu cầm cố trong tháng 02/2024. Bán 4.400.000 cổ phiếu trong tháng 03/2024. CT chứng khoán bán 228.443 cổ phiếu cầm cố trong tháng 03/2024. Bán 4.474.820 cổ phiếu trong tháng 04/2024. CT chứng khoán bán 40.475 cổ phiếu cầm cố trong tháng 05/2024. Bán 9.180.000 cổ phiếu trong tháng 05/2024. CT chứng khoán bán 39.773 cổ phiếu cầm cố trong tháng 06/2024. CT chứng khoán bán 34.701 cổ phiếu cầm cố trong tháng 07/2024. Bán 2.000.000 cổ phiếu trong tháng 07/2024. Bán 3.000.000 cổ phiếu trong tháng 09/2024. CT chứng khoán bán 41.158 cổ phiếu trong tháng 09/2024.

5. Giao dịch giữa CT với Người có liên quan của CT; hoặc giữa CT với Cổ đông lớn, Người nội bộ, Người có liên quan của Người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CTCP ĐỊA ỐC THÀNH NHƠN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	18/06/2024	Nghị quyết HĐQT số 25/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/06/2024	Vay theo Hợp đồng vay số 18062024/HDV/TN-NVLG ký ngày 18/06/2024 với số tiền 177.140.000.000 đồng.
2	CTCP ĐỊA ỐC NO VA MỸ ĐÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	18/06/2024	Nghị quyết HĐQT số 25/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/06/2024	Vay theo Hợp đồng vay số 18062024/HDV/MĐ-NVLG ký ngày 18/06/2024 với số tiền 115.500.000.000 đồng.
3	CT TNHH NOVA LUCKY PALACE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	10/12/2023	Quyết định Hội đồng Thành viên số 03/2024-QĐ-NPL ngày 27/05/2024 và Thông báo số 02/2024-TB-NPL ngày 03/06/2024 của CT TNHH Nova Lucky Palace	Phân chia lợi nhuận chưa phân phối của CT con tính đến 31/12/2022 số tiền là 6.999.650.000 đồng.
4	CTCP ĐỊA ỐC NO VA MỸ ĐÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	06/05/2024	Nghị quyết ĐHCĐ số 02/2024-QĐ-MĐ ngày 15/04/2024 và Thông báo số 04/2024-TB-MĐ ngày 06/05/2024 của CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phân chia lợi nhuận chưa phân phối của CT con tính đến 31/12/2023 số tiền là 13.402.522.000 đồng.
5	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-NNH ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
6	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-TB ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
7	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-VLAN ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
8	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-ĐLV ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
9	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-NRVS ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
10	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BDS theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-AQUA ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
11	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-CL ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
12	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	30/06/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/HDDV/NVLG-DELTA ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng ước tính là 5.196.521.518 đồng.
13	CTCP NOVAGROUP	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ, Cổ đông lớn	30/05/2024, 31/05/2024	Nghị quyết HĐQT số 18/2024-NQ. HĐQT-NVLG ngày 06/05/2024	Bảng tài sản đảm bảo thực hiện thay nghĩa vụ thanh toán của CT liên quan đến Thỏa thuận hoán đổi. Chi phí thanh toán tối đa 2.700.000 USD.
14	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	29/12/2023	Quyết định TGD số 11/2023-QĐ. TGD-NVLG ngày 29/12/2023 và Nghị quyết HĐTV số 08/2024-QĐ-VLBT của CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận ngày 18/01/2024	Bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của CT cho khoản vay của CT với Credit Opportunities III Pte. Limited có giá trị 100.000.000 USD.
15	CT TNHH BĐS GIA ĐỨC	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	28/06/2024	- Nghị quyết HĐQT số 27/2024-NQ. HĐQT-NVLG ngày 28/06/2024 của CT - Nghị quyết HĐTV số 11/2024-QĐ-GĐ ngày 28/06/2024 của CT TNHH BĐS Gia Đức	Gia Đức sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Gia Đức để đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu NVLH2123010 do CT phát hành, giá trị được bảo đảm tối đa từ tài sản bảo đảm là 300.000.000.000 đồng.
16	CT TNHH MỘT THÀNH VIÊN NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	01/01/2024 - 31/12/2024		Thực hiện dịch vụ tư vấn quản lý và phát triển dự án BĐS/ tư vấn bán hàng theo Hợp đồng số 01/2024/NVLG-NLA ký ngày 29/12/2023, tổng giá trị Hợp đồng là 1.716.000.000 đồng.
17	CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS THUẬN PHÁT	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	19/08/2024	Nghị quyết HĐQT số 33/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/08/2024	Vay theo Hợp đồng vay số 012024/HD/TP-NVLG ký ngày 19/08/2024 với số tiền 111.100.000.000 đồng.
18	CT TNHH DU LỊCH BÌNH AN	Tổ chức có liên quan của CT (CT con)	20/08/2024	Nghị quyết HĐQT số 33/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/08/2024	Vay theo Hợp đồng vay số 01/2024/HDV/DLBA-NVLG ký ngày 20/08/2024 với số tiền 40.200.000.000 đồng.

6. Giao dịch giữa Người nội bộ CT niêm yết, Người có liên quan của Người nội bộ với CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS NOVA RIVERSIDE	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
2	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
3	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
4	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
5	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
6	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NGÂN HIỆP	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
7	CT LUẬT TNHH OMEGA	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH BĐS ĐÀ LẠT VALLEY	01/01/2024 - 30/06/2024	Phí tư vấn dịch vụ pháp lý phát sinh 06 tháng đầu năm 2024 là 517.759.998 đồng (chưa VAT).
8	PHẠM THỊ CÚC	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP BĐS THỊNH VƯỢNG	25/01/2024	Chi trả cổ tức của năm 2022 là 11.500.000 đồng.
9	HUỖNH PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP BĐS THỊNH VƯỢNG	25/01/2024	Chi trả cổ tức của năm 2022 là 11.500.000 đồng.
10	HUỖNH PHƯƠNG THẢO	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NO VA MỸ ĐÌNH	03/06/2024	Chi trả cổ tức của năm 2023 là 545.000 đồng.
11	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐỊA ỐC NO VA MỸ ĐÌNH	03/06/2024	Chi trả cổ tức của năm 2023 là 545.000 đồng.
12	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP CAO ỐC PHƯƠNG ĐÔNG	21/05/2024	Chi trả cổ tức của năm 2023 là 2.589.210 đồng.
13	BÙI CAO NHẬT QUÂN	Người có liên quan của Người nội bộ	CTCP NOVA PRINCESS RESIDENCE	20/08/2024	Giảm 198.000.000 vốn cổ phần của CTCP Nova Princess Residence.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
14	CAO THỊ NGỌC SƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH THÀNH PHỐ AQUA	26/12/2024	Chi hộ chi phí giải tỏa cổ phiếu là 15.120.000 đồng.
15	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	19/08/2024	Lợi nhuận phân phối năm 2023 là 3.032.477 đồng.
16	BÙI ĐẠT CHƯƠNG	Người có liên quan của Người nội bộ	CT TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CỬU LONG	01/11/2024	Lợi nhuận phân phối 06 tháng đầu năm 2024 là 3.838.095 đồng.
17	CT TNHH MỘT THÀNH VIÊN NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	25/12/2024	Thực hiện dịch vụ môi giới chuyển nhượng BĐS theo Hợp đồng số 49-TT/2024-HĐDV/NVLA ký ngày 26/11/2024, tổng giá trị Hợp đồng là 96.937.958 đồng.
18	CT TNHH MỘT THÀNH VIÊN NOVALAND AGENT	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ	CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	25/12/2024	Thực hiện dịch vụ môi giới chuyển nhượng BĐS theo Hợp đồng số 50-TT/2024-HĐDV/NVLA ký ngày 27/11/2024, tổng giá trị Hợp đồng là 130.081.917 đồng.

7. Các khóa đào tạo về QTCT:

Nghị Định 155/2020 chính thức có hiệu lực từ 01/01/2021 và thay thế các quy định về QTCT được quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP. Theo đó, Nghị Định 155/2020 không quy định về việc tham gia các khóa đào tạo về QTCT đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát, TGD CT.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

■ Thông điệp của thành viên độc lập HĐQT trong UBKT

Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2024, kinh tế Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng ấn tượng với GDP đạt mức 7,09%, vượt chỉ tiêu 6,5% - 7,0% do Quốc hội đặt ra. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi xuất khẩu mạnh mẽ, sản xuất công nghiệp phát triển và dòng vốn đầu tư nước ngoài ổn định.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 ghi nhận sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn. Các phân khúc BĐS đã có những diễn biến hồi phục khả quan, trong đó phục hồi mạnh mẽ nhất là phân khúc căn hộ chung cư trên cả ba miền Bắc - Trung - Nam. Mức độ quan tâm tăng cao vào giữa năm và duy trì độ nóng tăng trưởng. Lượng giao dịch lớn trong suốt năm 2024 với mức giá rao bán nguồn hàng căn hộ sơ cấp trên cả hai thị trường Hà Nội và TP.HCM đều ở mức giá cao. Bước sang năm 2025, thị trường BĐS Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục đà phục hồi và bước vào chu kỳ phát triển mới. Việc hoàn thiện hành lang pháp lý với ba bộ luật quan trọng liên quan đến đất đai đồng thời có hiệu lực từ 01/08/2024 sẽ tạo nên nền tảng thuận lợi cho thị trường. Hạ tầng giao thông tiếp tục được đầu tư mạnh mẽ, cùng với dòng vốn FDI từ các tập đoàn quốc tế gia tăng, tạo động lực thúc đẩy thị trường phát triển.

Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với một số thách thức như chi phí vốn tăng và môi trường pháp lý siết chặt. Việc siết chặt các quy định phân lô bán nền và bảng giá đất sát với thị trường làm tăng chi phí vốn. Ngoài ra, huy động vốn qua trái phiếu doanh nghiệp cũng gặp nhiều khó khăn do các yêu cầu khắt khe từ Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

Tận dụng tối đa nguồn lực nội bộ và sự đồng hành của các Đối tác chiến lược, Novaland đã và đang tập trung thực hiện đề án tái cấu trúc toàn diện. Quá trình này được triển khai trong bối cảnh hành lang pháp lý mới với Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh BĐS 2023 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững. Công ty đang củng cố đội ngũ, thực hiện các giải pháp quản lý hiệu quả, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi và đảm bảo thực hiện các cam kết với các Bên liên quan.

Tại Đại hội đồng Cổ đông 2024, UBKT báo cáo mục tiêu ưu tiên thực hiện giám sát năm 2024. Chúng tôi tổng kết báo cáo kết quả đã thực hiện cho các mục tiêu ưu tiên năm 2024 như sau:

- Trong năm qua, Tập đoàn tiếp tục triển khai đề án tái cấu trúc nhằm tinh gọn bộ máy, tối ưu Quy trình nhưng vẫn đảm bảo các kiểm soát trọng yếu. Tập đoàn đã kiện toàn bộ máy lãnh đạo, bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới cùng các Phó TGD, đồng thời tiếp tục hoàn thiện Sơ đồ tổ chức, chức danh, chức năng - nhiệm vụ nhằm nâng cao năng lực điều hành, đảm bảo sự đồng bộ và phù hợp với định hướng phát triển. Tái cấu trúc là một quá trình liên tục, đòi hỏi sự rà soát, cải tiến thường xuyên để nâng cao hiệu quả vận hành. Do đó, UBKT xác định giám sát đề án tái cấu trúc tiếp tục là một trong những nhiệm vụ trọng tâm năm 2025, đảm bảo lộ trình được thực thi hiệu quả và bền vững;
- Hệ thống kiểm soát nội bộ, chính sách và Quy trình vận hành được rà soát, cập nhật và điều chỉnh đồng bộ với Sơ đồ tổ chức, chức danh và nhiệm vụ của các phòng ban chuyên môn. Đồng thời, Ban Điều hành liên tục chỉ đạo, nhấn mạnh nguyên tắc trách nhiệm cá nhân và quyền hạn của đội ngũ quản lý. Điều này được thể hiện rõ qua việc cập nhật và ban hành Bảng phân quyền phê duyệt, Nội quy lao động, cùng các quy định về khen thưởng và xử lý vi phạm, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong Quản trị Doanh nghiệp;
- Trong năm 2024, phòng Kiểm toán nội bộ đã linh hoạt điều chỉnh kế hoạch kiểm toán để vừa đáp ứng các lĩnh vực có rủi ro trọng yếu theo chỉ đạo của HĐQT, vừa triển khai kịp thời các chuyên đề kiểm tra đột xuất, đảm bảo tính liên tục ngay khi các phòng ban hoàn tất hồ sơ nghiệp vụ. Các quan sát, ghi nhận và khuyến nghị cải tiến của KTNB đối với lỗ hổng kiểm soát đã được Ban Điều hành ghi nhận, đồng thời yêu cầu các phòng ban tiếp tục củng cố Quy trình, hệ thống dữ liệu và tăng cường các chốt kiểm soát chéo giữa các bộ phận chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro.

Thị trường BĐS Việt Nam năm 2025 được kỳ vọng sẽ bước vào GD tăng trưởng mạnh mẽ, nhờ các cải cách pháp lý, yếu tố nhân khẩu học thuận lợi và sự phát triển đồng bộ của hạ tầng. Trước bối cảnh này, Novaland xác định trọng tâm chiến lược là củng cố vững chắc nền tảng tài chính, tối ưu hóa mô hình vận hành và triển khai các chiến lược PTBV. UBKT xác định các ưu tiên chính của năm 2025 là:

- Tập đoàn tiếp tục củng cố và nâng cao mức độ trưởng thành trong Quản trị CT theo các thông lệ tốt nhất do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành dành cho CT đại chúng. Mục tiêu trọng tâm là tăng cường vai trò, trách nhiệm và cam kết của HĐQT, nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị, đồng thời đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và CBLQ, hướng tới mô hình quản trị minh bạch, bền vững;
- Tiếp tục tham mưu đề án tái cấu trúc, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các Ủy ban trực thuộc HĐQT để giám sát việc triển khai, đảm bảo tuân thủ chặt chẽ chỉ đạo và định hướng chiến lược của HĐQT;
- Tăng cường giám sát chặt chẽ việc quản lý các rủi ro trọng yếu cấp toàn CT, bao gồm rủi ro thực thi chiến lược và kế hoạch kinh doanh, rủi ro tuân thủ yêu cầu QTCT và

rủi ro danh tiếng, nhằm đảm bảo tính chủ động, hiệu quả và phù hợp với định hướng PTBV của Tập đoàn;

- Tăng cường giám sát chất lượng và tính độc lập của kiểm toán độc lập, đảm bảo tính minh bạch và phù hợp của thông tin cũng như việc đáp ứng yêu cầu về thời hạn công bố Báo cáo tài chính được kiểm toán hoặc soát xét;
- Tiếp tục chỉ đạo triển khai kế hoạch KTNB một cách linh hoạt, theo định hướng rủi ro (risk-based), không cứng nhắc, nhằm đảm bảo hiệu quả giám sát.

Hoàng Đức Hùng
Chủ tịch UBKT
Thành viên độc lập HĐQT

■ Nhân sự UBKT, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT



■ Nhân sự UBKT, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT (Tiếp theo)

Tóm tắt tiểu sử nhân sự UBKT (*)



Ông HOÀNG ĐỨC HÙNG

Chủ tịch UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Tài chính quốc tế.

Quá trình công tác:

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Điều hành Kiểm toán, Lãnh đạo Khối Dịch vụ Tư vấn, Lãnh đạo Khối Khách hàng Chính phủ và Khu vực công, CT TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Chuyên gia Tư vấn quốc tế, Ngân hàng Thế giới - hỗ trợ Bộ Tài chính, xây dựng Thể chế và KTNB tại Việt Nam;
- Phó TGD, CT TNHH PwC (Việt Nam).

Ông hiện là:

- Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền;
- Phó Chủ tịch, Ủy viên Ban Thường vụ Hội Thành viên độc lập HĐQT Việt Nam (VNIDA); Chủ tịch, The Institute of Internal Auditors Vietnam - Viện Kiểm toán viên nội bộ quốc tế tại Việt Nam (IIA Vietnam Chapter);
- Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Tháng 08/2023 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Chủ tịch HĐQT, CTCP Tư vấn Quản trị CGS Việt Nam; Thành viên HĐQT, CTCP Dịch vụ Phân tích Di truyền; Thành viên độc lập HĐQT, CTCP Dược phẩm Imexpharm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2024: 600.000.000 đồng.



Ông PHẠM TIẾN VÂN

Thành viên UBKT, Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân, Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên.

Quá trình công tác:

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Vụ trưởng, Bộ Ngoại giao Việt Nam; Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc;
- Cố vấn, Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit;
- Cố vấn, CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc;
- Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam;
- Cố vấn, Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc;
- Cố vấn, Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc.

Ông hiện là:

- Phó Chủ tịch Thường trực Trung ương, Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc; Phó Tổng Biên tập, Tạp chí Vietnam Golf Magazine.

Tháng 04/2019 đến nay, Ông là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 10.000 cổ phần, chiếm 0,0005%.

Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2024: 600.000.000 đồng.



Ông NG TECK YOW

Thành viên UBKT, Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, ĐH Hull, Anh Quốc.

Quá trình công tác:

Ông từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Giám đốc Tài chính, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam;
- Phó TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam;
- TGD, CT TNHH Gamuda Land Việt Nam;
- TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Thành viên HĐQT kiêm TGD, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tháng 06/2023 đến nay, Ông là Thành viên HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Từ ngày 01/11/2024, Ông thôi đảm nhiệm chức danh TGD tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Chủ tịch Hội đồng Thành viên, CT TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

Thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2024: 200.000.000 đồng.



Bà NGUYỄN MỸ HẠNH

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ Quản lý công.

Quá trình công tác:

Bà từng nắm giữ các chức vụ cấp cao:

- Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro, CT TNHH PwC (Việt Nam);
- Giám đốc Điều hành, CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam;
- Trưởng nhóm QLRR và bảo hiểm, Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc.

Tháng 10/2020 đến nay, Bà là Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Từ ngày 25/12/2024, Bà thôi đảm nhiệm chức danh Thành viên UBKT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland: 0%.

Thù lao Thành viên HĐQT, UBKT năm 2024: 600.000.000 đồng.

(*) Thông tin tại thời điểm 31/12/2024. Thông tin của thành viên đã từ nhiệm được cập nhật đến thời điểm từ nhiệm.

■ Tổng kết các cuộc họp của UBKT, các kết luận và kiến nghị của UBKT

Chức năng, nhiệm vụ UBKT:

- Giám sát tính trung thực của việc lập và trình bày BCTC bao gồm xem xét các xét đoán quan trọng liên quan đến BCTC;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR, cơ chế tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Rà soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát phòng KTNB;
- Đề xuất danh sách đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, đánh giá sự độc lập, khách quan của kiểm toán độc lập, kiến nghị mức thù lao, giám sát quá trình thực hiện kiểm toán BCTC của Tập đoàn Novaland.

Tổng kết kết quả các cuộc họp:

Trong năm 2024, UBKT đã thực hiện 05 cuộc họp với tỷ lệ 100% thành viên tham gia, biểu quyết và bỏ phiếu tán thành cho các nội dung cuộc họp sau:

- Giám sát tiến độ kiểm toán độc lập BCTC hợp nhất, BCTC riêng lẻ cho năm tài chính 2023 của Tập đoàn Novaland và các CT con;
- Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT trình bày trong Báo cáo thường niên 2023 và báo cáo tại ĐHĐCĐ;
- Báo cáo với HĐQT về tình hình QTCT về các nội dung liên quan đến trách nhiệm của UBKT;
- Chương trình làm việc của UBKT năm 2024;
- Tiêu chí chọn CT kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC của CT năm 2024;
- Kế hoạch KTNB năm 2024 và các lần điều chỉnh kế hoạch KTNB phù hợp với bối cảnh thực tế của CT;
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Người quản lý: Thành viên UBKT tham gia các cuộc họp HĐQT, xem xét, góp ý thảo luận cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT, Quy chế hoạt động của HĐQT trước khi trình HĐQT, tham vấn Ban TGD các vấn đề thuộc trách nhiệm của UBKT;
- Rà soát hệ thống KSNB, QLRR: UBKT thực hiện chương trình giám sát hệ thống KSNB bao gồm họp định kỳ và cho ý kiến góp ý với Ban TGD về hệ thống KSNB, tham vấn trong quá trình CT cập nhật lại hệ thống QLRR;
- Đánh giá thực trạng QTCT theo Bộ Nguyên tắc QTCT theo thông lệ tốt nhất do SSC ban hành năm 2019 và các khuyến nghị.

■ Giám sát BCTC, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của CT

- Giám sát tính độc lập, kế hoạch, tiến độ thực hiện của kiểm toán viên - Kiểm toán các BCTC riêng và hợp nhất của CT năm 2024;
- Giám sát theo thủ tục các thông tin được công bố trong BCTN có liên quan đến thông tin tài chính;
- Giám sát việc công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của CT về các Nghị quyết HĐQT liên quan đến các biểu quyết thông tin tài chính;
- Giám sát các Quy trình được cập nhật ban hành trong năm 2024 liên quan đến mảng tài chính kế toán.

■ Giám sát phòng KTNB

- Xem xét, góp ý chuyên đề, phạm vi, thủ tục và báo cáo KTNB trước khi phát hành, giám sát tiến độ thực hiện;
- Đánh giá kết quả, chất lượng công việc, năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp, độc lập và sự phối hợp với các phòng ban khi cần thiết;
- Họp định kỳ với Người phụ trách KTNB để trao đổi chuyên môn, giải quyết vấn đề phát sinh, các vấn đề trong công tác làm việc với các phòng ban và hướng giải quyết đảm bảo tính độc lập, khách quan và quyền tiếp cận hồ sơ phục vụ kiểm toán.

■ Giám sát kiểm soát giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ

- Rà soát các giao dịch với Người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ, đồng thời đưa ra khuyến nghị đối với các giao dịch cần có sự phê duyệt từ các cấp này;
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về giao dịch với Người có liên quan của CT, bao gồm đánh giá các thủ tục và hiệu quả của quá trình phê duyệt giao dịch, phê duyệt hợp đồng, CBTT... nhằm đảm bảo sự tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành.

■ Xem xét hệ thống KSNB và QLRR

- Tham gia các cuộc họp với Ban TGD, bao gồm tuyến 02 và tuyến 03, nhằm tham mưu và đề xuất các giải pháp cải tiến hệ thống KSNB và QLRR;
- Định kỳ trao đổi với Ban TGD để chia sẻ ý kiến của UBKT về các rủi ro mới nổi, đồng thời khuyến nghị chỉ đạo các phòng ban liên quan tiến hành phân tích, đánh giá mức độ rủi ro và đề xuất phương án quản lý phù hợp với bối cảnh thực tế của CT;
- Tham mưu các phòng ban chức năng trong việc điều tra, xác minh và thực hiện các thủ tục kiểm tra đối với các trường hợp có dấu hiệu vi phạm quy định tuân thủ hoặc giá trị cốt lõi của CT.

■ Giám sát HĐQT, TGD và Người quản lý

- Các Thành viên HĐQT được nhận thư mời, chương trình làm việc, tài liệu họp song ngữ (trong trường hợp có Thành viên HĐQT là người nước ngoài) trước khi tiến hành họp biểu quyết;
- UBKT được thông báo trước về kế hoạch cập nhật Điều lệ CT, Quy chế QTCT và Quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo thời gian góp ý và đề xuất điều chỉnh các điều khoản liên quan;
- UBKT phối hợp với Ban TGD giám sát tiến độ, chất lượng và tính khách quan của đơn vị kiểm toán BCTC;
- UBKT thực hiện giám sát hệ thống KSNB và QLRR thông qua các cuộc họp định kỳ với TGD, phòng QLRR, Quy trình và Tuân thủ, phòng KTNB, cũng như phòng An ninh.

■ Đánh giá mức độ phối hợp hoạt động của UBKT với HĐQT, TGD và các Cổ đông

- Các Thành viên HĐQT được trao quyền trao đổi với Ban TGD và HĐQT về các vấn đề cần biểu quyết cũng như đưa ra Nghị quyết của HĐQT. Các Thành viên HĐQT được tạo điều kiện làm việc trực tiếp với các phòng ban chuyên môn liên quan đến tờ trình đề xuất, nhằm hiểu rõ ngữ cảnh, nội dung và các vấn đề liên quan. Đồng thời, các phòng ban có trách nhiệm đề xuất các phương án giải pháp, phân tích ưu nhược điểm từng phương án, chứng minh rằng phương án được trình Ban TGD và HĐQT là tối ưu nhất, đảm bảo lợi ích cho Tập đoàn Novaland;
- UBKT tham gia các cuộc họp với Ban TGD để cập nhật tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời xem xét các điều chỉnh kế hoạch kinh doanh sao cho phù hợp với bối cảnh thực tế;
- UBKT đưa ra kiến nghị đối với Ban TGD về các lỗ hổng kiểm soát trọng yếu trong hệ thống KSNB, yêu cầu kịp thời khắc phục nhằm đảm bảo tính hiệu quả và an toàn trong vận hành.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN ESG - QTRR - QTCL

■ Cơ cấu nhân sự Ủy ban ESG - QTRR - QTCL



■ Hoạt động của Ủy ban ESG - QTRR - QTCL trong năm 2024

Về QTCL

Bám sát vào các mục tiêu quan trọng đã đặt ra cho năm 2024, các nhân sự Ủy ban đã hỗ trợ Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành rà soát, tập trung vào những chỉ tiêu có thể tối ưu, đồng thời giảm thiểu các yếu tố gây nhiễu, nhằm đảm bảo việc triển khai và tuân thủ kế hoạch chiến lược của Tập đoàn;

Thông qua các cuộc họp báo cáo định kỳ việc thực hiện chiến lược, các nhân sự Ủy ban đã cùng phân tích, chỉ ra các nguyên nhân gốc rễ, phân tách rõ nguyên nhân từ bên trong (chủ quan) hay bên ngoài (khách quan), từ đó đề xuất các giải pháp xử lý phù hợp, điều chỉnh kế hoạch cũng như tiến độ triển khai dự kiến. Trên cơ sở đó, Ban Điều hành xem xét các đầu mối chịu trách nhiệm thực hiện các đầu việc để đẩy nhanh tiến độ, xác định kế hoạch nguồn lực và chế độ thưởng phạt phù hợp, nhằm thực hiện mục tiêu đã đề ra.

Về QTRR

Ủy ban đã chủ động phối hợp với Ủy ban Kiểm toán nhận diện và đề xuất các rủi ro trọng yếu cấp Công ty với HĐQT, Ban Điều hành cùng các giải pháp cũng như hành động kiểm soát, giám sát phù hợp. Ủy ban theo dõi và đốc thúc việc báo cáo triển khai thực hiện tích hợp rủi ro cấp CT vào rủi ro của Quy trình và phòng ban chuyên môn, nhận diện các rủi ro phát sinh để có đề xuất xử lý kịp thời;

Trao đổi với HĐQT và Ban Điều hành về thực trạng hệ thống quản lý rủi ro, từ đó đề xuất phương án bổ sung nhân sự kịp thời cho bộ phận QLRR - tuân thủ, cũng như phối hợp cùng Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng trong các chiến lược kiện toàn nhân sự và văn hóa doanh nghiệp, tránh những tác động tiêu cực từ thiếu hụt nguồn lực và xáo trộn về nhân sự;

Ủy ban đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Điều hành để xem xét, đánh giá các rủi ro, kiểm soát dòng tiền đầu tư và hoạt động một cách hiệu quả, bao gồm việc thiết lập các chức năng giám sát trực tiếp, các chốt kiểm soát hoạt động đầu tư, cơ chế phân quyền, kiểm soát dòng tiền... Đặc biệt, trong giai đoạn khó khăn này, Ủy ban đã nhận diện rủi ro về hiệu quả đầu tư sát thực tế hơn: Ưu tiên và tối đa nguồn lực cho các hoạt động đầu tư tạo dòng tiền trực tiếp và tức thời, giảm thiểu các nguy cơ không tuân thủ, gây cản trở tiến độ bán hàng và bàn giao sản phẩm.

Về ESG/ phát triển bền vững

Ủy ban đề xuất triển khai và tích hợp ESG trong hoạt động của CT và đã được HĐQT phê duyệt định hướng hoạt động ESG trong tháng 06/2024;

Hỗ trợ HĐQT và Ban Điều hành tiếp tục duy trì và đảm bảo hiệu quả việc triển khai các sáng kiến ESG trong các hoạt động thường xuyên, liên tục cũng như trong các dự án hiện hữu của CT:

- Đối với vấn đề Môi trường (yếu tố E trong ESG): Tiếp tục thực hiện bảo tồn hệ sinh thái, sử dụng nguyên vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm điện nước, sử dụng năng lượng mặt trời, tăng cường giám sát các mục tiêu về môi trường trong tất cả hoạt động và tại các dự án đang triển khai;
- Đối với vấn đề Xã hội (yếu tố S trong ESG): Rà soát cam kết về nhà ở xã hội và xây dựng lộ trình triển khai; đánh giá tác động về mặt xã hội của các dự án hiện hữu liên quan đến các vấn đề về bảo tồn văn hóa, phát triển kinh tế địa phương, tạo công ăn việc làm cho người dân; tiếp tục theo đuổi các cam kết về trách nhiệm xã hội cùng với các Đối tác như KfW/ DEG, các hoạt động hỗ trợ khắc phục hậu quả thiên tai;
- Đối với vấn đề Quản trị CT (yếu tố G trong ESG): Chuẩn bị và triển khai kế hoạch kế nhiệm đối với Tổng Giám đốc và các thành viên HĐQT; có cơ chế giám sát công bố thông tin tuân thủ quy định pháp luật; đảm bảo hệ thống công nghệ thông tin phục vụ cho các vấn đề/ hạng mục trọng yếu như quản trị AOP (Annual Operating Plan)/ KPIs (Key Performance Indicators), QTRR, tuân thủ pháp luật...; chuẩn hóa Quy chế, Quy trình giám sát, thực hiện rà soát giao dịch các Bên liên quan; chuẩn hóa Quy trình tiếp nhận và xử lý yêu cầu thông tin/ giải trình của Cổ đông, Nhà đầu tư...

■ Định hướng hoạt động của Ủy ban trong năm 2025

Giai đoạn 2025-2030, Novaland hướng tới đạt chuẩn ESG được chứng nhận bởi các tổ chức đánh giá quốc tế, nhằm đáp ứng tiêu chuẩn vay vốn từ các tổ chức tài trợ ESG, thực hiện mục tiêu "Novaland sẽ trở thành Tập đoàn hàng đầu tại Việt Nam đạt chuẩn ESG quốc tế". Để đạt được mục tiêu này, trong năm 2025, Ủy ban sẽ phối hợp với HĐQT và Ban Điều hành hợp tác chặt chẽ với các chuyên gia tư vấn bên ngoài có uy tín và nhiều kinh nghiệm trong việc xây dựng lộ trình và kế hoạch triển khai ESG cho doanh nghiệp bất động sản, đồng thời thúc đẩy toàn tổ chức hướng tới các chuẩn mực và tiêu chuẩn quốc tế về ESG;

Giám sát việc thiết lập các bộ tiêu chuẩn thực hành ESG, áp dụng riêng cho khối doanh nghiệp và khối dự án, đảm bảo nguồn lực nhân sự để thực hiện kế hoạch ESG. Xây dựng kế hoạch triển khai ESG chi tiết cho từng năm tài chính, bao gồm phạm vi công việc (SOW) và xác định phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm với KPIs cụ thể, đảm bảo sự phối hợp giữa HĐQT và Ban Điều hành;

Tiếp tục giám sát mức độ trưởng thành của hệ thống chính sách Quy trình, tuân thủ, kiểm soát nội bộ, QLRR của CT và khuyến nghị cải tiến hệ thống. Thúc đẩy và hỗ trợ tiến trình tái cấu trúc mô hình hoạt động, hệ thống thông tin, báo cáo giám sát việc triển khai định hướng chiến lược, thực hiện các KPIs, QTRR các cấp;

Theo dõi và giám sát quá trình xây dựng kế hoạch hành động để đạt chứng nhận GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) - tiêu chuẩn được xem như chuẩn mực cho ngành BĐS, cung cấp các chỉ số đo lường cụ thể để đánh giá hiệu quả. Đề xuất ban hành Nghị quyết HĐQT để chính thức hóa kế hoạch hành động và cam kết thực hiện từ tất cả phòng ban chuyên môn, áp dụng cách tiếp cận lai (hybrid approach) để đảm bảo sự đồng bộ về mục tiêu ESG trên toàn tổ chức, đồng thời đáp ứng các yêu cầu đặc thù của từng dự án. Xác định các KPIs ESG từ cấp trên xuống, xây dựng Quy trình thực hiện và bắt đầu kiểm toán nội bộ định kỳ để đảm bảo việc QLRR ESG và tuân thủ các tiêu chuẩn GRESB;

Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Điều hành và các Ủy ban để bám sát việc thực hiện chiến lược kinh doanh đã được xây dựng. Tích hợp nguyên tắc ESG vào kế hoạch chiến lược 05 năm, đảm bảo sự thích ứng linh hoạt, phù hợp với thực tiễn, tập trung vào kiến tạo giá trị bền vững;

Hỗ trợ HĐQT và Ban Điều hành trong việc đốc thúc và giám sát việc CBTT theo quy định và theo thông lệ, đáp ứng các yêu cầu theo luật định, theo thông lệ cũng như kỳ vọng của các NĐT, các Bên hữu quan về thực hành ESG tại CT.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG

Tổng quan về nhân sự



Tình hình tăng - giảm nhân sự trong năm 2024

NHẬN ĐỊNH	GIẢI PHÁP
<ul style="list-style-type: none">Số định biên tuyển dụng tăng mạnh vào cuối năm nhằm đáp ứng các mục tiêu của Tập đoàn là sàng lọc nhân sự hiệu suất cao để phù hợp với định hướng mô hình tổ chức linh hoạt (Agile), trong bối cảnh thị trường nhiều biến động và thách thức lớn;Việc tuyển dụng số lượng lớn nhân sự thuộc Phòng Kinh doanh chủ yếu bổ sung cho nhóm nhân sự đã nghỉ việc, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.	<ul style="list-style-type: none">Xây dựng kế hoạch tuyển dụng dàn trải đều trong năm nhằm tránh quá tải cuối năm;Cải thiện chính sách giữ chân nhân tài để hạn chế vòng lặp tuyển dụng - nghỉ việc.



Chương trình tổng kết cuối năm 2024

Phương án phát triển nguồn nhân lực



Novaland Group áp dụng một bảng lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh so với các Công ty cùng phân khúc trên thị trường.

**Cơ sở so sánh được thiết lập dựa trên khảo sát của các Đơn vị tư vấn quốc tế và trong nước về Nhân sự, Lương thưởng và Phúc lợi.*

LƯƠNG CẠNH TRANH	Lương cạnh tranh, thưởng theo năng lực và hiệu quả công việc. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp... thực hiện đúng theo quy định.
NOVACARE	Bảo hiểm sức khỏe dành cho Người lao động và người thân.
ĐẶC QUYỀN NOVATOR	Được miễn hoặc giảm giá, áp dụng cho Người lao động và người thân khi sử dụng các sản phẩm - dịch vụ trong hệ sinh thái Nova như dịch vụ chăm sóc/ tập luyện sức khỏe, nhà hàng, khách sạn...
CÁC CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI KHÁC	Teambuilding, du lịch thường niên, quà tặng các dịp lễ, tết, ngày lễ lớn của Công ty, chế độ thăm hỏi ốm đau, thai sản.

Tập đoàn luôn quan tâm và chăm sóc đến Người lao động, cam kết thực hiện lương thưởng cạnh tranh, chế độ phúc lợi toàn diện nhằm đảm bảo Người lao động yên tâm làm việc và gắn kết lâu dài.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG *(Tiếp theo)*

Đánh giá cơ cấu tổ chức và hiệu quả triển khai nhân sự

Cơ cấu tổ chức Novaland Group phân bổ theo mô hình chức năng

MÔ TẢ	ƯU ĐIỂM
Doanh nghiệp được tổ chức theo các phòng ban chức năng: Kinh doanh, Marketing, Phát triển dự án, Tài chính Kế toán, Đầu tư...	<ul style="list-style-type: none">Rõ ràng về trách nhiệm, dễ quản lý và kiểm soát;Hiệu quả cao do chuyên môn hóa;Phù hợp với tốc độ phát triển các dự án Novaland Group.

Các nhiệm vụ trọng tâm của công tác phát triển tổ chức

NHIỆM VỤ	MỤC TIÊU
Tái cơ cấu tổ chức theo mô hình linh hoạt (Agile)	Tiếp tục phát huy lợi thế của mô hình tổ chức hiện tại, nâng cao hiệu suất, hiệu quả, tính đa năng và chuyên nghiệp của tổ chức, tăng cường sự linh hoạt.
Phát triển và kiện toàn nguồn nhân lực chất lượng cao	Tăng cường năng lực và chất lượng công việc của đội ngũ nhân sự Công ty thông qua các chương trình phát triển năng lực, đội ngũ nhân sự kế thừa...
Xây dựng, chuẩn hoá, tinh gọn hệ thống và chuyển đổi số	Ứng dụng công nghệ vào kinh doanh và quản trị điều hành để giảm thiểu chi phí, thời gian, đồng thời tăng hiệu quả, chất lượng công việc.



Tổng quan về công tác tuyển dụng 2024

Ngày hội tuyển dụng	Hoạt động thu hút nhân tài
<p>Thời gian: Ngày 30/03/2024</p> <p>Địa điểm: Novaland Gallery (Số 2bis Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao, Q.1, TP.HCM)</p> <p>Kết quả mong đợi sau chương trình:</p> <ul style="list-style-type: none">Thu hút hàng trăm ứng viên tham gia phỏng vấn trực tiếp cho các vị trí thuộc các lĩnh vực Bất động sản, Ẩm thực, Dịch vụ và Khách sạn;Chương trình đã thể hiện sự cam kết của Tập đoàn trong việc mở rộng và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao.	<p>Thu hút hàng chục nghìn ứng viên quan tâm cơ hội nghề nghiệp (>12.000 ứng viên).</p> <p>Tuyển dụng thành công 629 ứng viên (tăng 10% so với 2023), trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none">Thời gian tuyển dụng trung bình là 21 ngày/vị trí (tương đương so với thị trường), và 60 vị trí/tháng;Số lượng tuyển dụng tại Novaland lớn hơn rất nhiều so với thị trường;Tỷ lệ tuyển mới chiếm 61%, tái tuyển dụng 39%;Tỷ lệ nhân sự tuyển mới tiếp tục làm việc sau thời gian thử việc: 68%.

Mục tiêu công tác tuyển dụng 2025



Những thách thức trong công tác tuyển dụng



HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ LƯƠNG THƯỞNG *(Tiếp theo)*

Các giải pháp về tuyển dụng

THU HÚT NHÂN TÀI TỪ CÁC NGÀNH KHÁC

MỞ RỘNG QUY MÔ TUYỂN DỤNG

ĐỊNH VỊ THƯƠNG HIỆU TUYỂN DỤNG

Mở rộng quy mô tuyển dụng

- Mở rộng mạng lưới nhân tài - chính sách giới thiệu nhân sự từ nội bộ và bên ngoài, đáp ứng lượng và chất cho nguồn lực Tập đoàn;
- Gia tăng hoạt động thương hiệu tuyển dụng cho đa thế hệ bao gồm cả gen Z, nhân sự trẻ và nhân sự cấp cao.

Định vị thương hiệu tuyển dụng

Thông điệp: “Novaland - Nỗ lực phục hồi - Phát triển bền vững”

Chiến lược:

- Phát triển case study về Lãnh đạo thành công từ các ngành khác;
- Xây dựng gói đãi ngộ linh hoạt, thưởng hiệu suất (KPIs) để thu hút nhân tài.

Lãnh đạo Ban Nhân sự, Đội ngũ Tuyển dụng, Truyền thông nội bộ, Thương hiệu tuyển dụng phối hợp triển khai thực hiện các mục tiêu công việc này.

Thu hút nhân tài từ các ngành khác		
Bối cảnh	Phương án	Kế hoạch hành động
Thị trường nhân sự ngành BDS đang cạnh tranh khốc liệt và nguồn ứng viên chất lượng cao có giới hạn so với nhu cầu tuyển dụng của CT.	Mở rộng tìm kiếm nhân sự từ các lĩnh vực khác có thể đa dạng hoá nguồn ứng viên, mang lại góc nhìn mới, kỹ năng đa dạng trong vận hành, kinh doanh và quản lý.	<ul style="list-style-type: none">Cần có chương trình đào tạo bài bản, giúp ứng viên hiểu về đặc thù ngành, thị trường, pháp lý;Lộ trình hội nhập hợp lý;Hỗ trợ và giám sát chặt chẽ để đảm bảo ứng viên từ ngành khác có thể hòa nhập nhanh chóng.



Chương trình Teambuilding 2024 “Đoàn kết - Nỗ lực - Phát triển”

QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2024 là một năm đầy biến động và thử thách đối với nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là đối với thị trường bất động sản. Sự tăng trưởng kinh tế đang chậm lại, nợ xấu vẫn là vấn đề nhức nhối, và tình hình thương mại - đầu tư có dấu hiệu ảm đạm. Ngoài ra, những tác động từ bất ổn địa chính trị, khủng hoảng năng lượng và lạm phát gia tăng cũng tiếp tục đe dọa đến ổn định kinh tế. Trong bối cảnh đó, việc QTRR càng trở nên quan trọng hơn bao giờ hết.

Tại Novaland, việc ứng phó linh hoạt với những biến động trên thị trường là yếu tố then chốt để bảo vệ và phát triển hoạt động kinh doanh. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã có những chiến lược và quyết định đúng đắn, nhằm tối ưu hóa khả năng chịu đựng trước các biến động, chủ động xử lý các tình huống khó khăn và khủng hoảng, duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, đồng thời nâng cao khả năng thích ứng và phục hồi trong môi trường kinh tế đầy biến động.

Tại Tập đoàn, hoạt động QTRR được thực hiện như sau:



Hoạt động QTRR trong năm 2024

Năm 2024 là năm thứ 02 trong giai đoạn tái cấu trúc toàn diện Tập đoàn. Hoạt động QTRR đã hỗ trợ cho việc đạt được mục tiêu chung của Tập đoàn, trong đó chú trọng việc tích hợp QTRR vào chính các hoạt động hàng ngày nhằm đưa ra những giải pháp quản lý hiệu quả, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn, với các hoạt động như:

- Chủ động cập nhật tình hình kinh doanh bên trong và bối cảnh bên ngoài để nhận diện, phân tích các rủi ro mới có thể ảnh hưởng đến mục tiêu chiến lược của Tập đoàn. Từ đó lập kế hoạch ứng phó cụ thể, bao gồm các biện pháp giảm thiểu, chuyển giao hoặc chấp nhận rủi ro;
- Dựa trên kết quả phối hợp với KPMG về việc triển khai dự án cải tiến hệ thống tài liệu và kết quả rà soát, đánh giá nhằm cập nhật toàn bộ hệ thống tài liệu của Tập đoàn để đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả;
- Xây dựng và thúc đẩy văn hóa QTRR đến toàn bộ nhân viên trong Tập đoàn thông qua hoạt động: Xây dựng hồ sơ rủi ro, kiểm soát tuân thủ, thông báo bản tin liên quan đến rủi ro... nhằm mục đích cập nhật các sự kiện đã xảy ra và chia sẻ các bài học kinh nghiệm để nâng cao nhận thức về rủi ro, củng cố văn hóa QTRR trong Tập đoàn, và góp phần hỗ trợ nhân viên, phòng ban trong việc nhận diện và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn trong từng hoạt động của Tập đoàn;
- Tăng cường thực hiện các hoạt động kiểm soát tuân thủ, tạo dựng một môi trường làm việc hiệu quả - chính trực - chuyên nghiệp, khuyến khích nhân viên chủ động tuân thủ các quy định trong từng hoạt động.

Các rủi ro chính trong hoạt động kinh doanh 2024

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG	<ul style="list-style-type: none">Nền kinh tế toàn cầu tiếp tục gặp nhiều thách thức, bao gồm lãi suất cao, lạm phát chưa được kiểm soát.Thị trường BĐS chịu ảnh hưởng từ khó khăn tiếp cận vốn.	<ul style="list-style-type: none">Theo dõi sát sao các diễn biến vĩ mô và điều chỉnh chiến lược kinh doanh.Đa dạng hóa nguồn vốn và các nguồn thu để giảm sự phụ thuộc vào thị trường tín dụng.
RỦI RO TÀI CHÍNH	<ul style="list-style-type: none">Điều kiện tín dụng chặt chẽ hơn và quy định về trái phiếu ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn.Gánh nặng tài chính gia tăng với các Hợp đồng trái phiếu và nghĩa vụ nợ đến hạn.	<ul style="list-style-type: none">Thiết lập kế hoạch tài chính linh hoạt, xây dựng phương án dự phòng cho các tình huống thanh khoản khó khăn.Tăng cường hợp tác với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để đảm bảo nguồn vốn ổn định.Rà soát và tái cấu trúc các khoản nợ, chuyển đổi nợ trái phiếu, đối tác sang các phương thức thanh toán phù hợp hơn.
RỦI RO TRIỂN KHAI DỰ ÁN	<ul style="list-style-type: none">Trượt tiến độ, vượt ngân sách hoặc chất lượng công trình không đạt yêu cầu.	<ul style="list-style-type: none">Xây dựng kế hoạch chi tiết và theo dõi tiến độ thực hiện dự án sát sao, đảm bảo việc kiểm soát ngân sách và chất lượng thi công xây dựng.Tăng cường các hoạt động kiểm soát, đào tạo và huấn luyện cho đội ngũ quản lý dự án để nâng cao năng lực xử lý tình huống.

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO VỀ PHÁP LÝ	<ul style="list-style-type: none"> Thay đổi trong chính sách và quy định pháp lý gây khó khăn trong triển khai dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Cập nhật kịp thời các thay đổi trong chính sách thông qua bản tin pháp luật định kỳ/ đột xuất do Ban Pháp chế Tập đoàn cập nhật đến toàn bộ nhân viên. Phối hợp thường xuyên với các Cơ quan Nhà nước giải quyết các vướng mắc pháp lý.
RỦI RO AN TOÀN, SỨC KHỎE VÀ MÔI TRƯỜNG	<ul style="list-style-type: none"> Nguy cơ tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp cho người lao động, nhân viên luôn tiềm ẩn trong quá trình thi công xây dựng gây tổn thất về người, tài sản và ảnh hưởng đến uy tín của Tập đoàn. 	<ul style="list-style-type: none"> Ban hành các quy định để đảm bảo thực hiện các biện pháp an toàn lao động nghiêm ngặt trong suốt quá trình thi công. Tổ chức các khóa huấn luyện về an toàn lao động và sức khỏe cho nhân viên, người lao động. Kiểm tra, đánh giá và cải thiện các điều kiện làm việc định kỳ để giảm thiểu tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp.
RỦI RO TUÂN THỦ	<ul style="list-style-type: none"> Vi phạm quy định pháp lý, Quy trình nội bộ hoặc các chính sách của Tập đoàn. 	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức đào tạo cho toàn bộ nhân viên về thay đổi trong các tài liệu nội bộ và quy định pháp luật có liên quan. Tăng cường công tác kiểm tra tuân thủ, xác minh vi phạm để kịp thời phát hiện các vi phạm. Đồng thời điều chỉnh quy định xử phạt để thúc đẩy văn hóa tuân thủ và hạn chế vi phạm xảy ra.
RỦI RO VỀ NGUỒN LỰC	<ul style="list-style-type: none"> Thiếu hụt nhân sự hoặc quá tải công việc do kiêm nhiệm nhiều vị trí. Cạnh tranh cao trên thị trường lao động gây khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài. 	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng chính sách thu hút và giữ chân nhân tài, cải thiện điều kiện làm việc để giảm thiểu tình trạng thiếu hụt nhân sự. Áp dụng công nghệ để tối ưu hóa Quy trình làm việc, giảm tải công việc cho nhân viên. Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực để nâng cao năng lực và giảm thiểu tình trạng nhân viên kiêm nhiệm quá nhiều vị trí.
RỦI RO AN NINH THÔNG TIN	<ul style="list-style-type: none"> Tấn công mạng hoặc rò rỉ thông tin quan trọng của Tập đoàn do lỗi từ hệ thống công nghệ thông tin hoặc sai sót trong quản lý thông tin nhân viên. 	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì hệ thống bảo mật và an ninh mạng theo tiêu chuẩn ISO 27001 để phòng ngừa tấn công từ bên ngoài, đồng thời định kỳ đánh giá kiểm thử bảo mật đối với các hệ thống quan trọng của Tập đoàn. Tăng cường đào tạo về an ninh thông tin cho nhân viên. Áp dụng các biện pháp mã hóa và kiểm soát quyền truy cập để bảo vệ thông tin quan trọng của Tập đoàn.

RỦI RO	NHẬN DIỆN RỦI RO	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
RỦI RO THƯƠNG HIỆU	<ul style="list-style-type: none"> Rủi ro về khủng hoảng truyền thông và thương hiệu hoặc thông tin tiêu cực gây ảnh hưởng đến danh tiếng của Tập đoàn, mất lòng tin từ Khách hàng, Đối tác và Cổ đông. 	<ul style="list-style-type: none"> Chủ động đưa ra các kế hoạch để phát hiện sớm, ngăn ngừa, hạn chế việc lan truyền các thông tin tiêu cực, tăng cường khả năng xử lý khủng hoảng truyền thông và thương hiệu, sẵn sàng đưa ra các thông điệp rõ ràng, minh bạch để bảo vệ uy tín và danh tiếng của Tập đoàn. Duy trì hình ảnh thương hiệu tích cực qua các hoạt động cộng đồng và marketing.

Mục tiêu QTRR năm 2025

Hoạt động quản lý các rủi ro của Tập đoàn tiếp tục được duy trì, triển khai một cách toàn diện và xuyên suốt từ Hội đồng Quản trị đến từng nhân viên, việc QLRR được thực hiện theo Quy trình khép kín gồm 04 bước (xác định rủi ro - phân tích rủi ro - xử lý rủi ro - giám sát và báo cáo rủi ro), chú trọng tập trung hướng đến việc tích hợp QLRR vào các hoạt động hàng ngày nhằm gia tăng kiểm soát hiệu quả các rủi ro:

- Tiếp tục triển khai các dự án chuyển đổi số, từ đó thúc đẩy hiệu quả trong từng hoạt động kinh doanh của Tập đoàn;
- Rà soát và cập nhật lại danh mục rủi ro của Tập đoàn. Duy trì đánh giá và báo cáo rủi ro định kỳ hàng quý cho các rủi ro thuộc danh mục rủi ro trọng yếu hoặc báo cáo đột xuất khi xuất hiện các rủi ro mới nổi, liên tục theo dõi, đánh giá mức độ rủi ro, dự báo rủi ro và đưa ra các biện pháp kiểm soát phù hợp, kịp thời nhằm đảm bảo rủi ro được quản lý trong phạm vi khẩu vị rủi ro của Tập đoàn;
- Theo dõi các Chỉ số dự báo rủi ro chính (KRIs) nhằm giám sát dấu hiệu cảnh báo sớm của việc gia tăng mức độ rủi ro và kịp thời triển khai thực hiện các kế hoạch hành động phù hợp với xu hướng biến động của rủi ro;
- Báo cáo định kỳ hàng quý hoặc đột xuất đến Ủy ban ESG - QTRR - QTCL và HĐQT về kết quả phân tích cũng như theo dõi việc triển khai các kế hoạch ứng phó rủi ro.



Ngày hội “Cảm ơn Bình Thuận” thu hút gần 100.000 du khách địa phương đến tham quan và trải nghiệm NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Hướng tới mục tiêu “Nỗ lực phục hồi - Phát triển bền vững”, Novaland tiếp tục xác định việc tuân thủ pháp luật là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn. Trong năm 2024, khi hàng loạt văn bản pháp lý mới chính thức có hiệu lực, Novaland đã chủ động rà soát và cập nhật những thay đổi này để bảo đảm sự tuân thủ và thích ứng kịp thời. Tập đoàn tập trung vào việc triển khai các chính sách và quy định pháp luật mới, tác động trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh và Quản trị Doanh nghiệp, từ đó nỗ lực hồi phục hoạt động kinh doanh, duy trì sự ổn định đội ngũ để đáp ứng các điều kiện và bối cảnh mới của thị trường.



Để đạt được yêu cầu về tuân thủ pháp luật nêu trên, Novaland đã triển khai một số biện pháp như sau:

(i) Cập nhật và điều chỉnh các chính sách, quy chế, quy định, quy trình nội bộ phù hợp với các văn bản pháp luật mới có hiệu lực như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023, Luật Các tổ chức tín dụng 2024, Luật Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 cùng các quy định liên quan khác về doanh nghiệp, đầu tư, chứng khoán, xây dựng, lao động, an toàn vệ sinh lao động... nhằm đảm bảo tính hợp pháp, hiệu quả trong hoạt động quản trị và kinh doanh của Tập đoàn;

(ii) Tăng cường công tác giám sát: Novaland chú trọng nâng cao hiệu quả giám sát việc thực hiện các quy định, quy chế, quy trình nội bộ. Tập đoàn cũng tổ chức các khóa đào tạo và chương trình truyền thông nội bộ để nâng cao nhận thức và khả năng thực thi các quy định pháp luật mới cho toàn thể cán bộ, nhân viên;

(iii) Cải tiến công tác Quản trị Công ty đại chúng: Novaland tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện các văn bản QTCT để tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành và đáp ứng yêu cầu quản trị trong bối cảnh mới, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong QTDN;

(iv) Tuân thủ quy định về minh bạch thông tin: Novaland tiếp tục thực hiện tốt các yêu cầu về minh bạch hóa và công bố các thông tin liên quan đến hoạt động của Tập đoàn, qua đó bảo vệ quyền lợi cho các Cổ đông, Khách hàng, Nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Với những nỗ lực không ngừng trong việc cập nhật và điều chỉnh kịp thời phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, Novaland không chỉ đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh mà còn tạo dựng nền tảng vững chắc cho sự phục hồi và PTBV trong tương lai, sẵn sàng bước vào “kỷ nguyên mới” để đóng góp vào phát triển đất nước.

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Hoạt động quan hệ Nhà đầu tư (IR) trong năm 2024 đảm bảo nguyên tắc “Trung thực - Kịp thời - Minh bạch”

Kinh tế Việt Nam trong năm 2024 đã đối mặt với nhiều biến động, trong đó bao gồm sự phục hồi chậm của thị trường bất động sản, sự thay đổi mạnh mẽ trong môi trường pháp lý và các tác động từ căng thẳng trong các yếu tố địa chính trị trên thế giới. Trong bối cảnh đầy thách thức này, Novaland xác định hoạt động IR cần tiếp tục đảm bảo nguyên tắc “Trung thực - Kịp thời - Minh bạch”. Đây là yếu tố then chốt để duy trì niềm tin và sự đồng thuận từ Cổ đông và các Nhà đầu tư, nhất quán với giá trị cốt lõi: “Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp”.

Trong năm 2024, Tập đoàn Novaland đã tổ chức sự kiện đồng thời công bố tài liệu cập nhật tình hình tái cấu trúc, hoạt động kinh doanh và các dự án đang triển khai, giúp Cổ đông và NĐT có được cái nhìn rõ ràng hơn về tình hình hoạt động của Công ty. Bên cạnh việc tuân thủ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020 hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán (Thông Tư 96/2020), các thông tin tài chính, phi tài chính và các thông tin khác như tài liệu thuyết trình dành cho NĐT và các tài liệu cập nhật hoạt động của Tập đoàn cũng được công bố trung thực. Các tài liệu CBTT của Novaland đều được đăng tải song ngữ (tiếng Anh và tiếng Việt), đảm bảo Cổ đông, NĐT, Đối tác trong nước, quốc tế đều có thể cập nhật thông tin bình đẳng và chính xác.

Về độ phủ, các thông tin định kỳ và bất thường của Novaland được truyền tải qua nhiều kênh, bao gồm nhưng không giới hạn các cổng CBTT theo quy định pháp luật (website Novaland, HOSE, HNX, SGX) và các kênh truyền thông đại chúng. Chính sách truyền tải thông tin đa kênh đã hỗ trợ Cổ đông và NĐT dễ dàng tiếp cận, truy cập và theo dõi các thông tin quan trọng liên quan đến tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của Tập đoàn một cách kịp thời.



Beach Club tại phân kỳ Habana Island - NovaWorld Ho Tram đã được đưa vào vận hành phục vụ cư dân (Bà Rịa - Vũng Tàu)

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ *(Tiếp theo)*



Tăng cường kết nối với Cổ đông, NĐT và thị trường chứng khoán

Một trong những điểm nổi bật của hoạt động IR của Novaland trong năm 2024 là việc duy trì kết nối với các Cổ đông, NĐT và thị trường chứng khoán, góp phần giữ vững niềm tin vào Tập đoàn Novaland.

Với mục tiêu này, Novaland đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm tăng cường sự gắn kết, trao đổi thông tin, bao gồm các buổi tham quan trực tiếp các dự án đang triển khai,

các buổi gặp gỡ, chia sẻ và cập nhật thông tin về tình hình tái cấu trúc dành cho các ngân hàng, CT chứng khoán, quỹ đầu tư, NĐT và Đối tác. Qua các sự kiện này, các Bên có cái nhìn thực tế và rõ nét hơn về tiến độ và tiềm năng của các dự án do Novaland phát triển, nắm bắt rõ ràng hơn về định hướng tái cấu trúc và chiến lược PTBV của Novaland, từ đó củng cố thêm niềm tin vào triển vọng dài hạn của CT.



Các hoạt động IR đã triển khai trong năm 2024 nhằm nâng cao tính minh bạch và mức độ tin cậy của Cổ đông, NĐT

Chủ động, minh bạch trong CBTT	<ul style="list-style-type: none">• CBTT theo các quy định của Thông Tư 96/2020 và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn;• Liên tục cập nhật và tuân thủ các quy định về CBTT mới nhất của Bộ Tài chính và Cơ quan quản lý Nhà nước;• Liên tục cập nhật, CBTT song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt;• Chủ động công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, NĐT. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp.
Nâng cao mức độ tin cậy của số liệu	<ul style="list-style-type: none">• Các số liệu công bố trên phương tiện thông tin đại chúng đã được các Trưởng đơn vị xác nhận và rà soát chéo;• Luân chuyển đơn vị kiểm toán nhằm duy trì tính độc lập của Báo cáo tài chính và sự tin cậy của số liệu;• Soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm;• Duy trì việc lập BCTC theo chuẩn mực VAS.
Tăng cường đối thoại với NĐT	<ul style="list-style-type: none">• Cập nhật điểm nhấn về hoạt động của Tập đoàn trên phương tiện thông tin đại chúng và hội thảo, trao đổi trực tiếp với NĐT;• Tổ chức các buổi tham quan dự án với NĐT và CT chứng khoán;• Tiếp tục hỗ trợ các hoạt động đối thoại nhằm tái cấu trúc các khoản vay, trái phiếu của Tập đoàn.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

Quản trị Doanh nghiệp hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam và là CT niêm yết trên HOSE từ cuối năm 2016, hoạt động QTCT của Novaland đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược phát triển bền vững trung và dài hạn.



Aqua City liên tục đón cư dân về nhận nhà tận hưởng không gian đáng sống tại đô thị (Biên Hòa, Đồng Nai)

Trong năm 2024, Tập đoàn tiếp tục duy trì công tác QTCT với đầy đủ tiêu chí theo quy định pháp luật, tinh gọn, phát triển nghiệp vụ hướng đến tiêu chuẩn cao hơn nữa; tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, thể hiện qua một số hoạt động tiêu biểu như sau:

- Đảm bảo các quyền cơ bản của Cổ đông: Novaland luôn nỗ lực không ngừng để Cổ đông được đảm bảo các quyền lợi cơ bản. Trong năm 2024, Novaland đã tổ chức cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên và thực hiện 01 đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Chú trọng bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan: Bảo vệ quyền lợi của các Bên cho vay/ Nhà đầu tư bằng cách tạo điều kiện cho Bên cho vay/ NĐT tiếp cận thông tin của Novaland thông qua các Báo cáo tài chính, diễn giải BCTC, giới thiệu Tập đoàn, tài liệu công bố kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu cập nhật tình hình tái cấu trúc, hoạt động kinh doanh và các dự án đang triển khai đầy đủ trên website; đồng thời cung cấp thông tin và giải thích các sự kiện có liên quan một cách nhanh chóng, rõ ràng đến Cổ đông/ Đối tác/ NĐT;
- Hoàn thiện các Quy chế, Quy trình về QTCT: Trong năm 2024, Novaland xây dựng lại Quy chế Công bố thông tin theo cấu trúc mới để đảm bảo phù hợp với tình hình QTCT, hướng đến Cổ đông và đảm bảo tuân thủ quy định về QTCT đối với tổ chức niêm yết;
- Không ngừng xây dựng, kiện toàn cấu trúc Ban Điều hành và các Ủy ban hỗ trợ Hội đồng Quản trị: Novaland đã tiến hành thay đổi nhân sự Ban Điều hành gồm việc bổ nhiệm 02 vị trí Phó Tổng Giám đốc, thay đổi nhiệm vụ của 01 vị trí Thành viên HĐQT kiêm nhiệm TGD và bổ nhiệm mới TGD để linh hoạt trong quá trình điều hành doanh nghiệp; thay đổi cơ cấu nhân sự các Ủy ban trực thuộc HĐQT để phù hợp với việc hỗ trợ cho HĐQT trong công tác QTCT (gồm thay đổi nhân sự của Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban ESG - QTRR - QTCL và Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng);
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động CBTT: Củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT, đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.



Các công viên chủ đề tại NovaWorld Phan Thiet mang lại trải nghiệm đầy hứng khởi và hấp dẫn du khách (Phan Thiết, Bình Thuận)

04 | PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Tổ hợp Quảng trường - Bến du thuyền Aqua Marina
tại Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

TIẾP CẬN KHUNG QUẢN TRỊ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong suốt 32 năm hình thành và phát triển, Novaland luôn kiên định trong việc xây dựng chiến lược PTBV với những bước đi vững chắc, đảm bảo hài hòa giữa các mục tiêu tăng trưởng kinh tế với các mục tiêu, lợi ích môi trường và xã hội.

Gắn kết với 17 mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Novaland nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động, từ đó xây dựng lộ trình tiếp cận PTBV rõ ràng với các mục tiêu cụ thể. Khung quản trị chiến lược PTBV của Novaland được thiết lập trên mô hình 4P với các phương diện sau: Hiệu quả kinh tế và tăng trưởng bền vững (Performance) - Quản lý tác động môi trường (Planet) - Đầu tư và phát triển con người (People) - Tạo lập và chia sẻ giá trị (Partnership).

Trong chiến lược PTBV dài hạn, Novaland luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, gia tăng giá trị cho xã hội, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức, Novaland đã linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với tình hình thực tế. Năm 2024, dựa trên tinh thần

“lợi ích hài hòa - rủi ro chia sẻ”, các đối tác của Novaland, các ngân hàng, các nhà thầu thi công đã đồng hành, tài trợ vốn cho Tập đoàn để tiếp tục triển khai các dự án. Từ đó, Novaland tăng tốc hoàn thành những đô thị đáng sống, góp phần thay đổi diện mạo đô thị và chung tay phát triển kinh tế, du lịch bền vững tại nhiều địa phương trên cả nước.

Gắn kết chặt chẽ các hoạt động của doanh nghiệp với việc quản lý tác động môi trường, đảm bảo khả năng chống chịu với các rủi ro về môi trường, Novaland luôn tuân thủ các quy định về môi trường và thực hiện hiệu quả các biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính, quản lý hiệu quả việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ hiệu quả và tiết kiệm năng lượng và tài nguyên nước, song song với việc triển khai nhiều biện pháp kiểm soát tối ưu lượng nước thải và chất thải. Ngoài ra, năng lượng tái tạo được đẩy mạnh sử dụng tại các dự án, phối hợp với nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý và bảo vệ môi trường.

Việc quản lý tác động môi trường còn được thể hiện rõ ở việc Novaland tập trung đầu tư vào các dự án PTBV ngay từ giai đoạn đầu tư, thiết kế cho đến thi công và vận hành,

đáp ứng nhu cầu về không gian sống xanh và chất lượng cuộc sống của cư dân. Nhiều dự án đã và đang triển khai của Novaland đã đáp ứng các chứng chỉ xanh, chứng chỉ quốc tế Công trình xanh EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) hay nhiều tiêu chuẩn PTBV khác.

Đối với mục tiêu đầu tư và phát triển con người, Novaland xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Trong năm qua, thực hiện kế hoạch tái cấu trúc toàn diện, Novaland tiếp tục tinh gọn bộ máy tổ chức, tập trung vào tính thực chiến và hiệu quả nhưng vẫn đảm bảo duy trì sự ổn định về nguồn nhân lực cốt lõi. Bên cạnh chương trình phúc lợi toàn diện, chú trọng các hoạt động giáo dục và đào tạo, Novaland tập trung xây dựng đội ngũ kế thừa nhằm đảm bảo cho sự PTBV của Tập đoàn.

Luôn mong muốn tạo lập và mang đến các giá trị bền vững cho cộng đồng, Novaland không ngừng dựng xây, kiến tạo nên nhiều điểm đến du lịch mới, nhiều khu đô thị chuẩn quốc tế; tiếp tục hỗ trợ, xây dựng cộng đồng địa phương nơi Tập đoàn đầu tư và phát triển dự án, chú trọng đến an sinh xã hội và tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân địa phương. Bên bỉ đồng hành cùng Chính phủ, cộng đồng thông qua nhiều chương trình có tác động lâu dài tại

nhiều tỉnh thành trên cả nước, trong năm 2024, dù vẫn còn nhiều khó khăn trong sản xuất kinh doanh, Novaland vẫn cố gắng thực hiện một số công tác CSR. Đặc biệt, hoạt động sẻ chia cùng đồng bào khắc phục hậu quả cơn bão Yagi lịch sử đã nhận được sự ủng hộ, đóng góp nhiệt thành từ toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn.

Xuyên suốt các GD phát triển, Tập đoàn luôn theo đuổi việc áp dụng Khung quản trị chiến lược PTBV tích hợp các mục tiêu SDGs của Liên Hợp Quốc, từng bước tuân thủ các quy chuẩn của ESG (bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội, Quản trị Công ty).

Định hướng trong năm 2025, Novaland sẽ tiếp tục tối ưu các giải pháp liên quan ESG trong tất cả hoạt động của doanh nghiệp, cũng như trong các dự án đang triển khai, qua đó đáp ứng được tình hình mới và hài hòa lợi ích cho Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, Cộng đồng, nỗ lực phục hồi, từng bước hoàn thành công cuộc tái cấu trúc, hướng đến sự phát triển vững bền. Novaland xem xét đánh giá và triển khai các định hướng ESG theo các khung và tiêu chuẩn của ngành/ lĩnh vực phát triển BĐS như GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), EDGE, LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)... phù hợp với điều kiện và tình hình thực tế của Tập đoàn.

Cụm Công trình Sunrise City (Q.7, TP. HCM)

QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Năm 2024 ghi nhận hoạt động xây dựng sôi động trở lại trên khắp các dự án của Novaland. Bên cạnh mục tiêu đẩy nhanh tiến độ thi công, Novaland luôn tuân thủ, áp dụng nhiều giải pháp khác nhau nhằm đảm bảo triển khai dự án song hành cùng hoạt động bảo vệ môi trường.

Tại các dự án, Quy trình xử lý chất thải và nước thải được thực hiện nghiêm ngặt nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Công tác đánh giá tác động môi trường và quan trắc môi trường được thực hiện thường xuyên, định kỳ để báo cáo cho Cơ quan quản lý trong giai đoạn xây dựng.

Trên cơ sở phân loại chất thải, Công ty bố trí các khu vực chức năng để lưu trữ phù hợp và phối hợp với các Nhà thầu có chức năng, giấy phép môi trường phù hợp để thu gom, xử lý định kỳ. Đối với chất thải rắn có khả năng tái sử dụng như xà bần sẽ được tận dụng để san ủi các điểm trũng trong dự án. Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày. Riêng chất thải nguy hiểm sẽ bố trí các thùng chứa có nhãn dán, gắn biển báo nhà kho chứa chất thải nguy hiểm và đảm bảo xử lý đúng Quy trình.

Việc xử lý nước thải tại các dự án được thực hiện chặt chẽ, có bể chứa nước thải xây dựng, tái sử dụng nguồn nước để vệ sinh đường và làm mát công trường sau quá trình xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý định kỳ; nước thải phát sinh từ nhà và công trình sẽ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thu gom vào trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý theo đúng quy định hiện hành.

Về việc đảm bảo mỹ quan và an toàn khu vực, Ban Điều hành các dự án cùng đội ngũ kỹ sư, công nhân, NT luôn ý thức trách nhiệm và chủ động triển khai, phối hợp cùng chính quyền địa phương thực hiện các hoạt động phát quang, làm sạch các tuyến đường, đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu vực các dự án. Đồng thời, thường xuyên giám sát, bảo vệ đa dạng sinh học khu vực ven sông, hồ tự nhiên; xây dựng hệ thống lan can, rào chắn bảo vệ, trồng các thảm cỏ chống sạt lở đất; bố trí camera quan sát và sắp xếp nhân sự thường xuyên tuần tra, túc trực giám sát, vệ sinh.

Đặc biệt tại X. Tiến Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Novaland đã chủ động đóng góp và triển khai nhiều giải pháp thiết thực trong xử lý côn trùng nhằm đảm bảo an toàn vệ sinh cho các khu du lịch nghỉ dưỡng tại đây nói riêng và môi trường toàn khu vực nói chung.

Trong mọi hoạt động của doanh nghiệp, Novaland luôn chú trọng vào công tác tiết kiệm và sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, đẩy mạnh sử dụng năng lượng tái tạo. Tại nhiều dự án của Novaland, đèn năng lượng mặt trời đã được đưa vào sử dụng để phục vụ chiếu sáng tại các tuyến đường nội khu, công viên, clubhouse... Riêng tại Dự án NovaWorld Phan Thiet, tính đến hết năm 2024 đã lắp đặt và đưa vào vận hành gần 600 trụ đèn năng lượng mặt trời, giúp tiết kiệm khoảng 67.000 kWh/năm, tương đương khoảng 210 triệu đồng/năm. Đối với các dự án khác, hệ thống năng lượng mặt trời ngoài dùng để chiếu sáng còn được trang bị để cấp điện cho một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật như vận hành trạm xử lý nước thải.

Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý và bảo vệ môi trường đang được Novaland tích cực triển khai. Tại Dự án Aqua City, trung tâm an ninh ứng dụng công nghệ AI - Aqua Security Center được bố trí hệ thống an ninh đa lớp với gần 2.000 camera giám sát, hoạt động 24/7 giúp nhận diện sớm các rủi ro, tối ưu hóa công tác quản lý và vận hành, đảm bảo môi trường sống an toàn cho cư dân. Công nghệ thông minh cũng đang được lên kế hoạch để ứng dụng trong giám sát môi trường và hệ thống quản lý năng lượng tập trung tại các dự án.

Hướng tới việc đồng hành cùng Chính phủ trong cam kết Net Zero, Novaland sẽ có những đánh giá và định hướng, giám sát các mục tiêu và sáng kiến tham gia chương trình chống biến đổi khí hậu, giảm phát thải khí nhà kính một cách thiết thực trong các hoạt động triển khai dự án và chuỗi cung ứng của Tập đoàn.



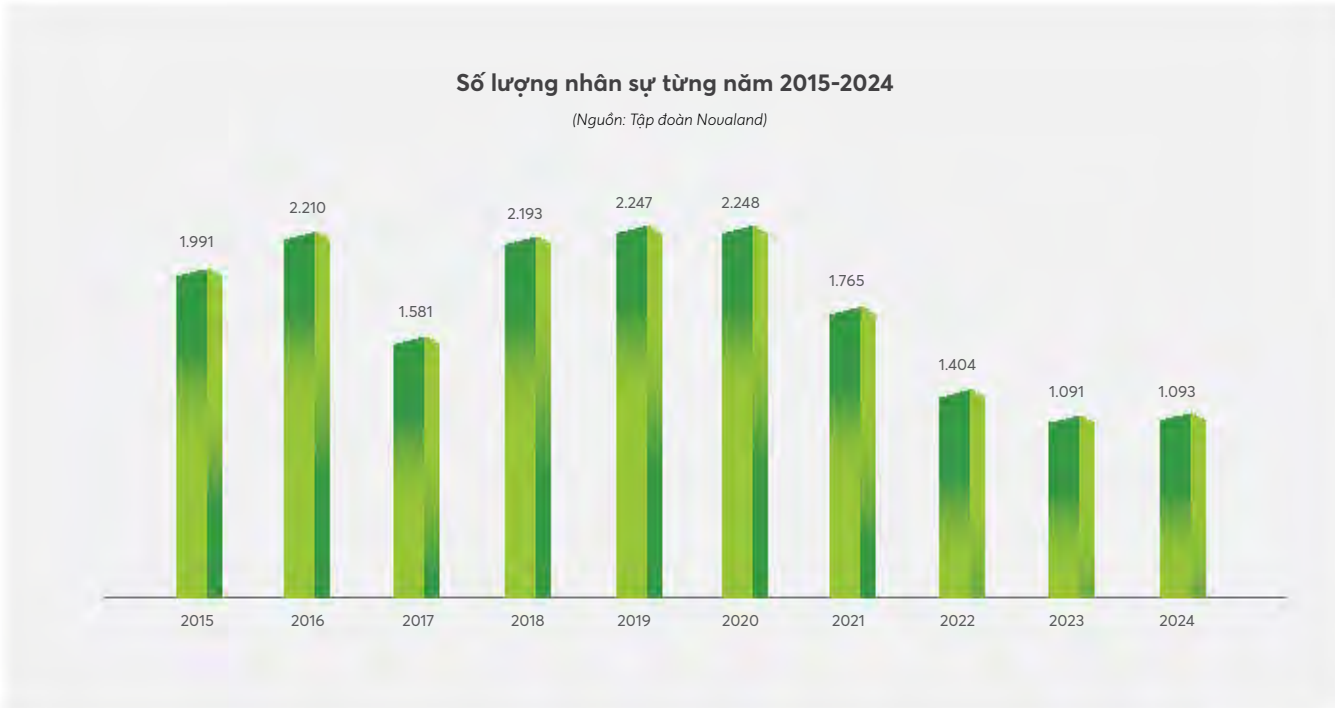
NovaWorld Phan Thiet Golf Club là điểm đến lý tưởng dành Golfer (Phan Thiết, Bình Thuận)

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

■ Quản lý nhân sự

1. Cơ cấu nhân sự năm 2024

Năm 2024, tiếp tục thực hiện tái cấu trúc toàn diện, Novaland chú trọng vào tinh gọn bộ máy nhân sự, tập trung vào tính thực chiến, hiệu quả, thiết lập và tái phân bổ nguồn lực hướng đến đa nhiệm, kiêm nhiệm phù hợp với tình hình hoạt động của Tập đoàn.



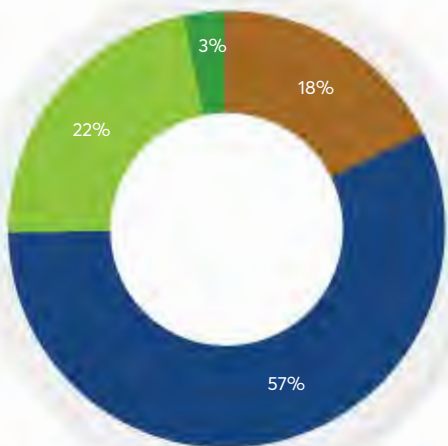
Novaland xây dựng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, vững chuyên môn, có năng lực, nhiệt huyết và bám sát vào giá trị cốt lõi: Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp. Với 79% số nhân sự nằm trong độ tuổi 30 - 50, tỷ lệ lao động nam và nữ đồng đều, Novaland sở hữu một

nguồn nhân lực chất lượng, giàu sức trẻ và bình đẳng. Bên cạnh đó, 100% nhân viên tại Tập đoàn thực hiện đánh giá hiệu quả công việc định kỳ 06 tháng/lần, làm tiền đề cho việc phát triển lộ trình, luân chuyển, bổ nhiệm... dựa trên năng lực của mỗi nhân sự.



Tỷ lệ nhân sự theo độ tuổi

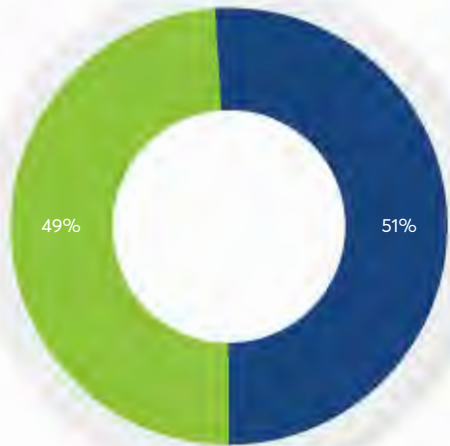
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Dưới 30 30 - 40 40 - 50 Trên 50

Tỷ lệ nhân sự theo giới tính

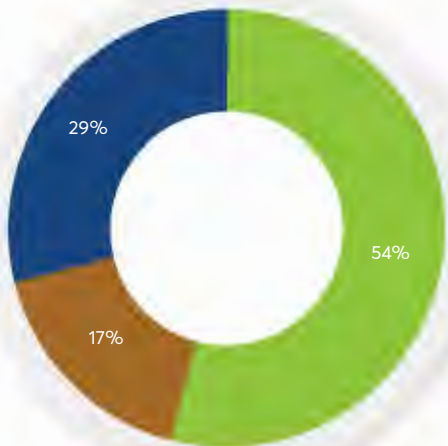
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Nam Nữ

Tỷ lệ nhân sự theo thâm niên

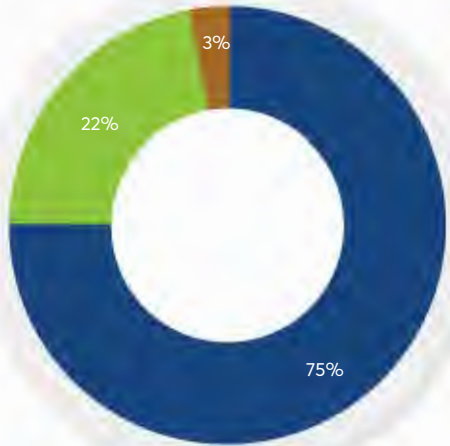
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



0 - 3 năm Trên 3 - 5 năm Trên 5 năm

Tỷ lệ nhân sự theo cấp bậc

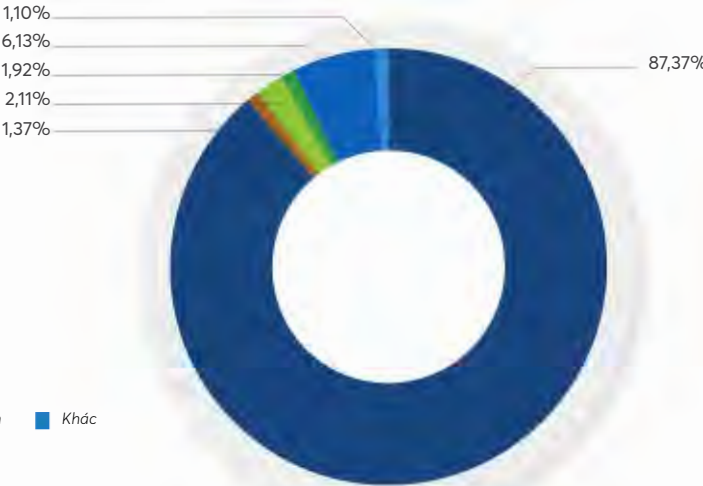
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Nhân viên Quản lý cấp trung Quản lý cấp cao

Tỷ lệ phân bổ nhân sự tại các địa phương và tỉnh thành

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



TP.HCM Hà Nội Đông Nai Bà Rịa - Vũng Tàu Bình Thuận Khác

Ghi chú: Chưa tính đến lực lượng lao động thời vụ và/hoặc được các Nhà thầu huy động cho các dự án của Novaland.

2. Chương trình phúc lợi toàn diện

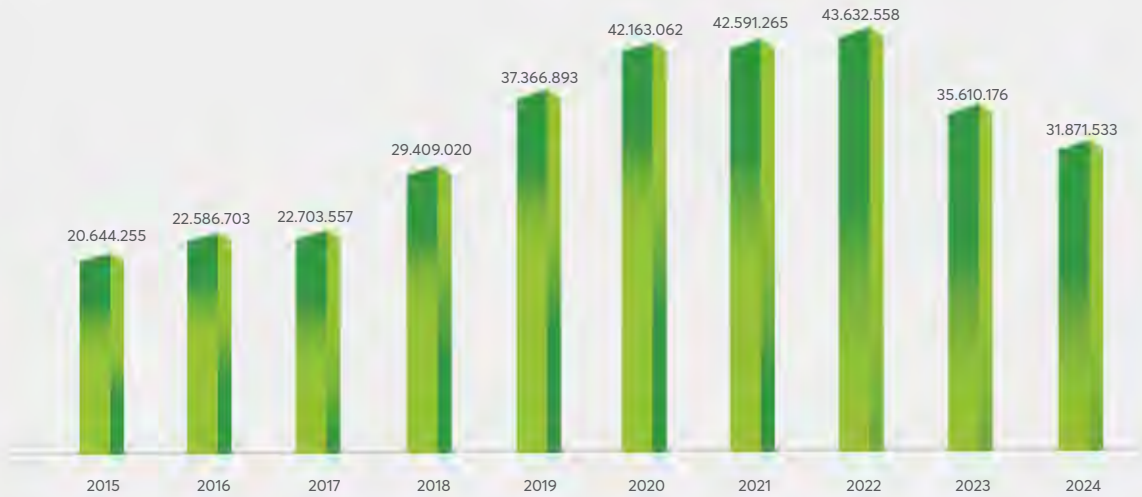
Tập đoàn tiếp tục duy trì hệ thống phúc lợi toàn diện nhằm tạo động lực và ghi nhận những đóng góp tích cực của đội ngũ cán bộ nhân viên khi làm việc tại Novaland.

a. Chính sách lương, thưởng

Hệ thống lương, thưởng được xây dựng ở mức cạnh tranh so với thị trường. Trong các dịp đặc biệt như ngày 01/06, 08/03, 20/10, các ngày lễ, Tết... Tập đoàn đều có chính sách quà tặng cho nhân viên.

Lương bình quân qua các năm 2015-2024

(Đơn vị tính: Đồng)
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



b. Chính sách phúc lợi

Khám sức khỏe hàng năm

Chương trình khám sức khỏe năm 2024 đã được Tập đoàn triển khai đến nhân viên. Thông qua các báo cáo về tình trạng sức khỏe, Novaland lập ra các kế hoạch để chăm sóc tốt hơn cho nhân viên.

Chương trình NovaCare cho nhân viên và người thân

Ngoài chế độ bảo hiểm cho Người lao động theo quy định của pháp luật, Tập đoàn cung cấp chương trình Bảo hiểm sức khỏe NovaCare cho nhân viên và người thân với mục đích chăm sóc sức khỏe cho nhân viên và người thân một cách toàn diện, chia sẻ rủi ro về tài chính cho nhân viên khi ốm đau, tai nạn, giúp nhân viên an tâm làm việc.

Trải nghiệm Hệ sinh thái Tập đoàn

Thông qua các chương trình ưu đãi, Novaland trao đến nhân viên cùng gia đình cơ hội trải nghiệm các dịch vụ tiện ích tại các dự án của Tập đoàn.

Hoạt động gắn kết nhân viên

Thông qua các chương trình: Team building 2024, chương trình tổng kết năm 2024, các cuộc thi nội bộ được tổ chức thường xuyên... đã gia tăng sự tương tác, gắn kết nhân viên, tạo ra các sân chơi lành mạnh để nhân viên phát triển toàn diện.

■ Giáo dục và đào tạo

1. Kết quả nổi bật năm 2024

Năm 2024, trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều thách thức, các hoạt động đào tạo tại Novaland đã được triển khai với sự tập trung vào chất lượng, thực tế và tính phù hợp nhằm đảm bảo đội ngũ nhân sự tinh nhuệ luôn sẵn sàng đối mặt với mọi thay đổi và tiếp tục phát triển bền vững.

Trong năm 2024, bộ phận Đào tạo và Phát triển của Tập đoàn đã tổ chức và triển khai thành công 139 lớp đào tạo đến cán bộ nhân viên toàn hệ thống, đạt tổng 9.232 giờ đào tạo, tập trung vào 03 nhóm trọng điểm:

a. Đào tạo dành cho nhân viên mới

Các thông tin về Tập đoàn được hệ thống hóa và truyền tải chi tiết trong từng buổi đào tạo, giúp đội ngũ cán bộ nhân viên mới hiểu rõ thông tin tổng quan Tập đoàn, nhanh chóng nắm bắt và hòa nhập vào môi trường làm việc. Đồng thời, các buổi đào tạo văn hóa đã mang lại sự gắn kết, truyền cảm hứng và lan tỏa tinh thần Novaland, qua đó giúp củng cố giá trị văn hóa doanh nghiệp.

b. Đào tạo về quy trình, quy định của Tập đoàn

Chương trình đào tạo nhằm phổ biến nhanh chóng đến cán bộ nhân viên những nội dung thay đổi, điều chỉnh mới nhất, giúp cán bộ nhân viên nắm rõ các tiêu chuẩn công việc được cập nhật, tuân thủ chặt chẽ các bước thực hiện và nâng cao hiệu quả công việc.

c. Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ của phòng ban

Các chương trình tập trung vào nâng cao năng lực chuyên môn, giúp nhân viên hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao và PTBV.



2. Định hướng phát triển các hoạt động đào tạo năm 2025

Năm 2024 đánh dấu những nỗ lực không ngừng nghỉ của Novaland trong việc nâng cao chất lượng đào tạo, từ đó xây dựng đội ngũ nhân sự tinh nhuệ, vững mạnh và sẵn sàng đồng hành cùng những mục tiêu PTBV của Tập đoàn. Năm 2025 hứa hẹn sẽ mang lại những bước tiến mới trong việc chuẩn hóa công việc và phát triển toàn diện nguồn nhân lực, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài của Novaland.

Hoạt động đào tạo năm 2025 sẽ tập trung vào 03 mục tiêu chính:

a. Tăng cường hội nhập nhanh chóng cho nhân viên mới:

- Xây dựng chương trình Orientation 2025 không chỉ cung cấp thông tin tổng quan về Tập đoàn mà còn tập trung vào công việc chuyên môn của từng phòng ban.
- Đảm bảo mỗi nhân viên mới có lộ trình Onboarding hoàn chỉnh trong tuần đầu tiên làm việc, giúp nhân viên nắm bắt toàn diện thông tin cần thiết.

b. Chuẩn hóa công việc thông qua đào tạo quy trình, quy định:

- Các chương trình đào tạo sẽ được nâng cao chất lượng, tập trung đào tạo thực chất;
- Nhân viên tham gia đào tạo cần đảm bảo:
 - Tham gia đầy đủ các lớp học sau thông báo, nghiêm túc tuân thủ Quy trình;
 - Hoàn thành bài kiểm tra tập trung sau 01 tuần đào tạo để ghi nhớ và áp dụng hiệu quả.

c. Phát triển kỹ năng mềm và kỹ năng lãnh đạo:

- Đẩy mạnh các chương trình đào tạo kỹ năng mềm cho toàn bộ nhân viên và kỹ năng quản lý - lãnh đạo cho cấp quản lý/ lãnh đạo thông qua Leadership & Management;
- Tạo cơ sở để đánh giá chất lượng đội ngũ, hỗ trợ quy hoạch nhân sự, tái cơ cấu và sắp xếp đúng người, đúng vị trí, đảm bảo hiệu quả vận hành trong năm 2025.

■ Quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường

Mục tiêu an toàn, sức khỏe và môi trường là một trong những mối quan tâm hàng đầu của Novaland - doanh nghiệp có đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nhằm tạo dựng một môi trường làm việc lành mạnh, an toàn cho toàn bộ nhân viên, người lao động của Tập đoàn, cũng như NT.

Novaland đã xây dựng Quy trình Quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường, áp dụng tại tất cả dự án của Tập đoàn nhằm thực hiện hiệu quả và tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật trong công tác đảm bảo an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp của Người lao động và giảm thiểu tác động đến môi trường.

- Xây dựng và áp dụng Bộ tiêu chuẩn chung về an toàn, sức khỏe và môi trường khi thi công dự án, đảm bảo tất cả NT nắm rõ và tuân thủ. Bộ tiêu chuẩn bao gồm tất cả quy định liên quan đến: Lối đi lại; máy móc thiết bị; giàn giáo, thang; điện; công tác thi công nguy hiểm; biển báo, cảnh báo; phương tiện bảo vệ cá nhân; trường hợp khẩn cấp; phòng chống cháy nổ; vệ sinh môi trường;
- Tất cả NT tham gia dự án đều phải có Kế hoạch tổng hợp về an toàn lao động tuân thủ theo quy định của pháp luật

và Bộ tiêu chuẩn chung về an toàn sức khỏe và môi trường. Kế hoạch này phải được thường xuyên rà soát, định kỳ tối thiểu 01 tháng/lần (hoặc 02 tuần/lần với gói thầu có thời hạn tiến độ <= 04 tháng) và được đề xuất điều chỉnh kịp thời, phù hợp với thực tế thi công xây dựng;

- Xây dựng và tuân thủ áp dụng Quy trình xử lý sự cố, tai nạn lao động; nhanh chóng thực hiện các hành động xử lý, khắc phục sự cố và tổng kết, đưa ra các bài học kinh nghiệm để phòng ngừa cho giai đoạn sau.

Để đạt được mục tiêu đảm bảo an toàn, sức khỏe, nghề nghiệp và môi trường, Novaland tập trung đẩy mạnh hơn nữa công tác quản lý an toàn; tăng cường công tác tuyên truyền thông tin an toàn, sức khỏe, môi trường đến nhân viên; định kỳ tổ chức đào tạo và thực hành các khóa tập huấn phòng cháy, chữa cháy, khóa huấn luyện sơ cấp cứu... nhằm trau dồi kỹ năng cho nhân viên trước các sự cố trong văn phòng và trên công trường; đảm bảo mang đến một môi trường làm việc chất lượng, an toàn cho cán bộ nhân viên Novaland.

TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ

Năm 2024 đầu vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên với định hướng phát triển bền vững và sẻ chia cùng cộng đồng, Novaland luôn nỗ lực duy trì các hoạt động CSR, tiếp tục có những đóng góp tích cực cho ngành giáo dục, cải thiện an sinh xã hội. Tại các địa phương nơi Tập đoàn đầu tư và phát triển dự án, Novaland chú trọng tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân địa phương. Đặc biệt, trong năm 2024, toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn đã tự nguyện đóng góp ngày lương để ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng do bão Yagi, tiếp nối tinh thần tương thân tương ái.



Ngày 13/09/2024, thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Novaland đóng góp 500 triệu đồng tiếp sức đồng bào khắc phục hậu quả bão Yagi.



Ngày 18/09/2024, thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai, Novaland đóng góp 1 tỷ đồng tiếp sức đồng bào khắc phục hậu quả bão Yagi.



Ngày 12 - 13/09/2024 và 17/09/2024, Tập đoàn cùng Đối tác DEG Impulse tổng kết dự án "Giảng dạy miễn phí Tiếng Anh và Tin học chuẩn quốc tế cho học sinh tiểu học" tại 02 tỉnh Đồng Tháp và Bình Thuận. Trong 02 năm qua, với số tiền tài trợ cho dự án gần 400.000 Euro (tương đương 10 tỷ đồng), hơn 7.000 tiết học Tiếng Anh và Tin học miễn phí đã được triển khai cho gần 1.000 học sinh tiểu học tại 02 địa phương.



Ngày 10/07/2024, Novaland tổ chức Ngày hội "Cảm ơn Bình Thuận" thu hút gần 100.000 người dân và du khách địa phương đến tham quan và trải nghiệm NovaWorld Phan Thiet. Đặc biệt, người dân Bình Thuận đã được miễn phí toàn bộ vé vào cổng tại các công viên giải trí của NovaWorld Phan Thiet.

05 | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q1, TP.HCM)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

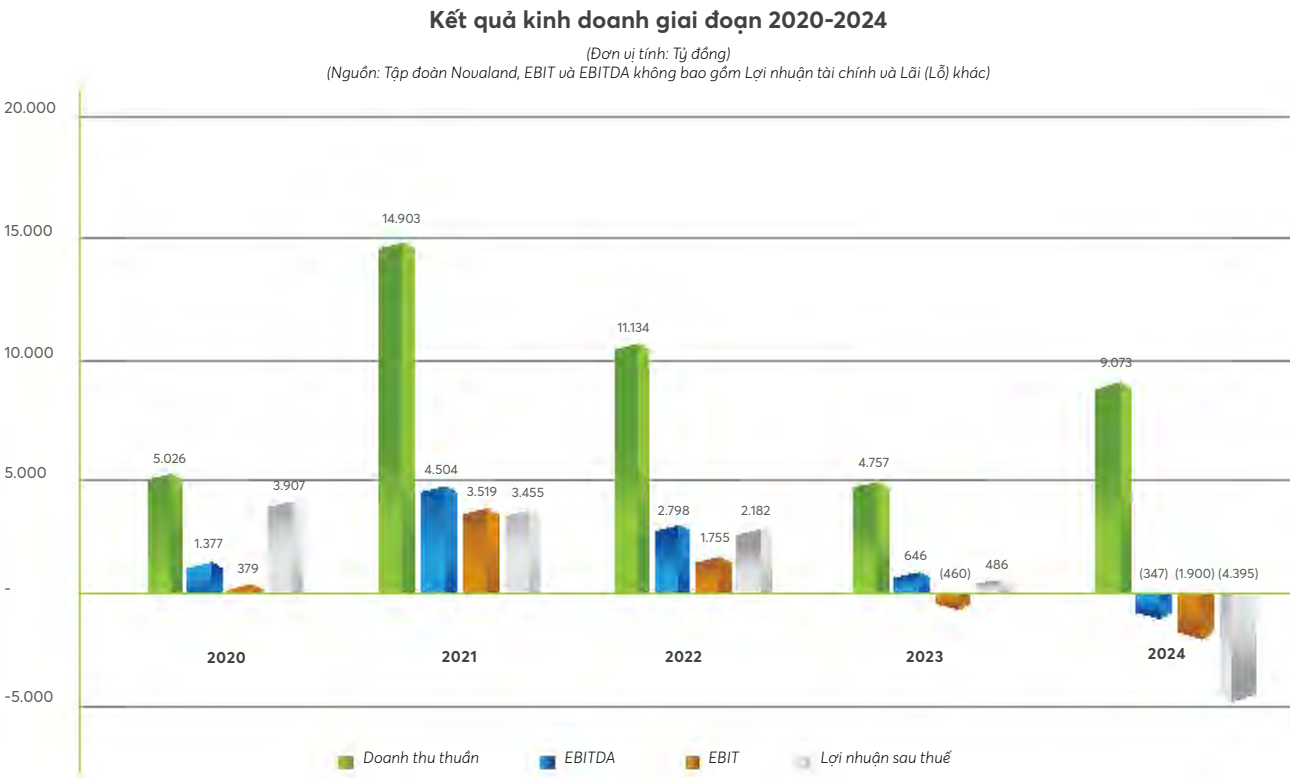
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Năm 2024 khép lại với nhiều nỗ lực đáng ghi nhận của Tập đoàn trong quá trình tái cấu trúc toàn diện. Tập đoàn tiếp tục tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, chú trọng thực hiện lộ trình tái cấu trúc danh mục đầu tư, cơ cấu các khoản nợ vay, nợ trái phiếu trong và ngoài nước, linh hoạt điều chỉnh kế hoạch triển khai các dự án để phù hợp với tình hình của thị trường. Song song đó là những nỗ lực trong việc chuẩn hóa và kiện toàn công tác quản trị - điều hành để tối ưu trong mọi hoạt động.

Kết thúc năm tài chính 2024, tổng Doanh thu thuần hợp nhất từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Novaland đạt 9.073 tỷ đồng, tăng 90,7% so với năm 2023. Trong đó, DTT chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 8.356 tỷ đồng, chiếm 92,1% cơ cấu tổng DTT và tăng 104,3% so với năm trước đó. DTT dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và cho thuê

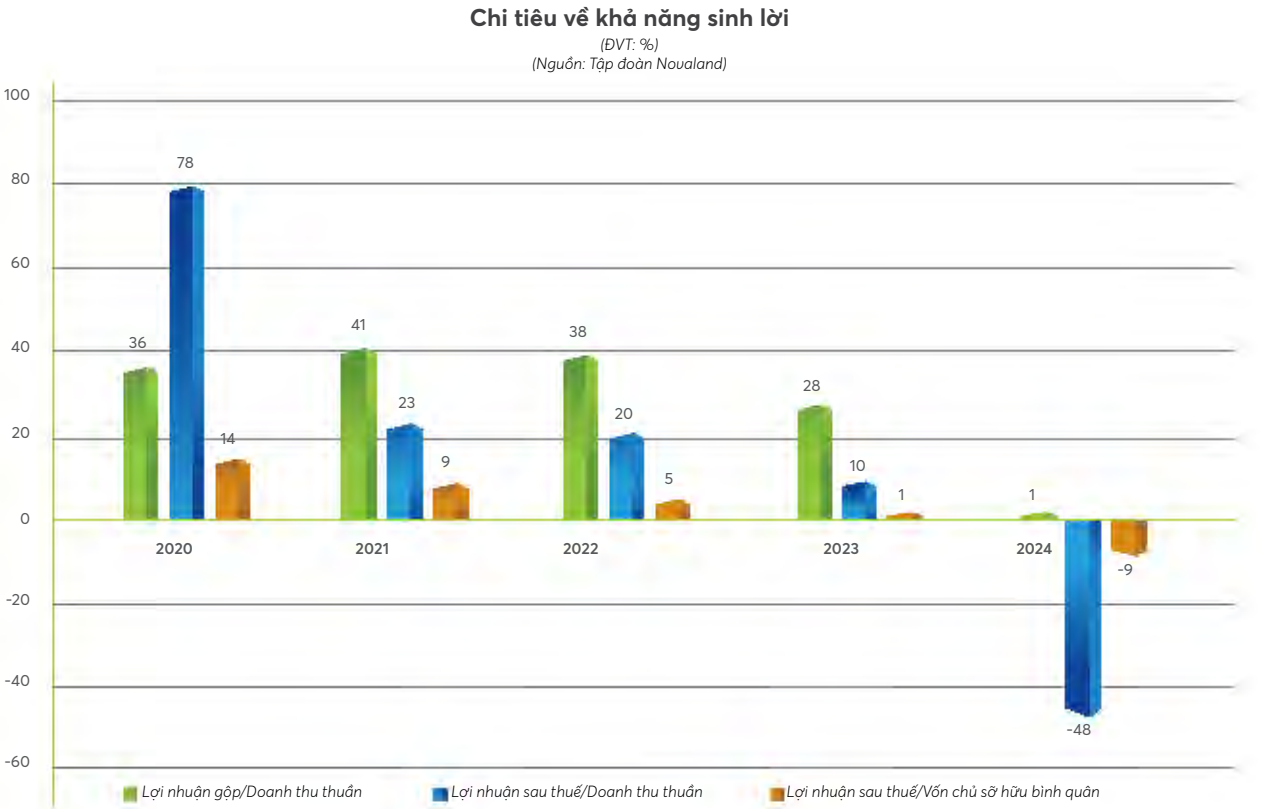
tài sản năm 2024 tăng nhẹ 7,5% so với cùng kỳ 2023, ghi nhận 717 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất lũy kế 12 tháng ghi nhận khoản lỗ 4.395 tỷ đồng, phần lớn do trích lập dự phòng cho kỳ báo cáo bán niên 2024 theo quan điểm riêng của đơn vị kiểm toán. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến việc các chỉ tiêu lợi nhuận như Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) và Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) cũng ghi nhận âm tương ứng. Lợi nhuận gộp trong năm 2024 đạt 84 tỷ đồng, giảm 93,7% so với năm trước đó. Ngoài ra, tổng Chi phí bán hàng tăng 82,9% so với cùng kỳ năm trước song song với đà tăng của Doanh thu của Tập đoàn. Trong khi đó, Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2024 giảm nhẹ so với năm 2023, ở mức 1.450 tỷ đồng.



Các chỉ số về khả năng sinh lời của Tập đoàn chưa thể cải thiện so với năm 2023. Chỉ số Biên lợi nhuận ròng tiếp tục giảm về mức âm 48% do việc ghi nhận lỗ tại LNST.

Biên lợi nhuận gộp đạt mức 0,9%, giảm gần 27 điểm phần trăm so với năm 2023 (27,8%). Tỷ suất LNST đối với Vốn chủ sở hữu bình quân giảm về mức âm 9,5%.



Đối với các dự án BĐS, Tập đoàn đã nỗ lực đẩy mạnh công tác bàn giao tại các dự án trọng điểm. Lũy kế đến hết năm 2024, NovaWorld Phan Thiet đã bàn giao gần 1.300 sản phẩm biệt thự biển phân khu Florida và Golf Villas cho cư dân, trong đó có hơn 700 căn đã hoàn thiện nội thất, đưa vào vận hành cho thuê hoặc làm second home nghỉ dưỡng. Aqua City đã bàn giao gần 830 căn biệt thự và nhà phố. NovaWorld Ho Tram đã bàn giao gần 450 sản phẩm biệt thự tại các phân khu Wonderland, The Tropicana, Habana Island. Xét trong cơ cấu doanh thu của Tập đoàn, Aqua City đóng góp 33% vào DTT chuyển nhượng BĐS trong năm 2024, trong khi NovaWorld Phan Thiet và NovaWorld Ho Tram đóng góp lần lượt 28% và 13%.

Trong những tháng cuối năm 2024, công tác xây dựng đã được tăng tốc trên hầu hết công trình của Novaland với hàng

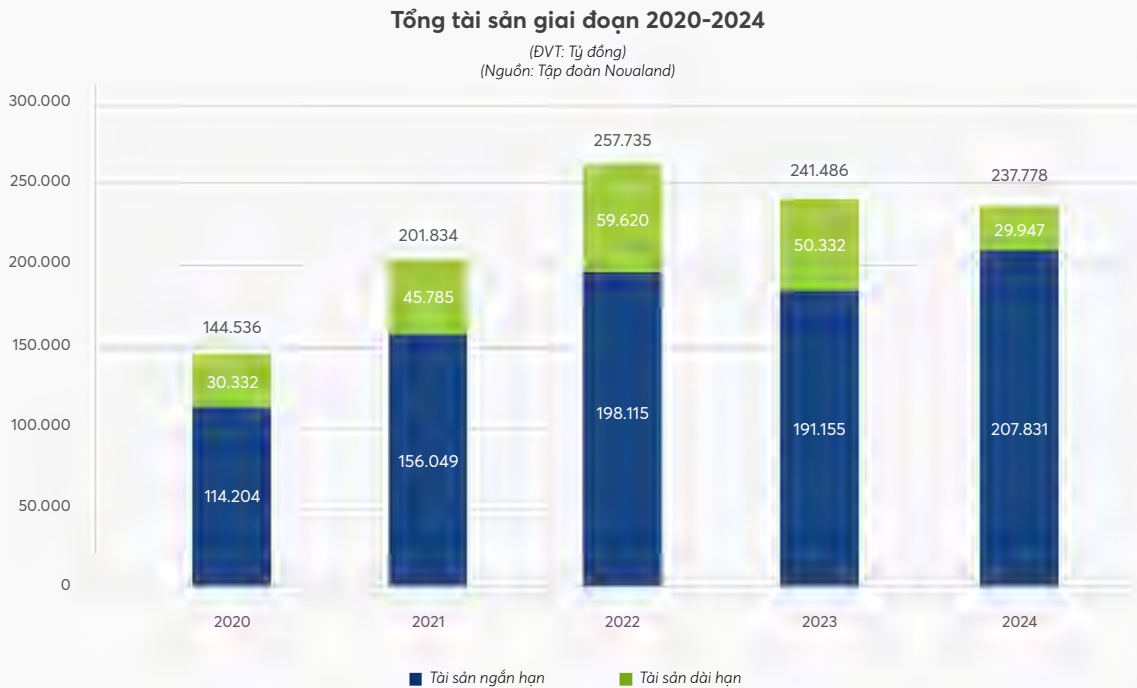
nghìn công nhân và đội ngũ kỹ sư tốc lực ngày đêm. Phân khu Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet được đẩy nhanh tiến độ, để đảm bảo chất lượng và hoàn thiện đúng kế hoạch. Tại NovaWorld Ho Tram, phân khu The Tropicana tăng tốc hoàn thiện mặt ngoài, cảnh quan, vỉa hè khu biệt thự đối; phân khu Happy Beach Villas tiếp tục hoàn thiện hơn 100 căn, đạt tiến độ 90%; phân khu Habana Island tốc lực thi công cụm villas ven biển, ven sông và hoàn thiện shophouse, biệt thự song lập. Với Aqua City, dự án được đồng loạt triển khai thi công hoàn thiện các công trình hạ tầng, tiện ích và nhà ở tại nhiều phân khu như River Park 2, Sun Harbor 2, Ever Green... song song đó, đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi, giải trí, ẩm thực, thể thao... đáp ứng nhu cầu cư dân.



■ Phân tích tình hình tài sản

Tổng tài sản của Novaland đạt 237.778 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2024, giảm 1,5% so với thời điểm 31/12/2023, chủ yếu đến từ giảm Tài sản dài hạn. Cụ thể, Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 87,4% TTS, tương ứng 207.831 tỷ đồng,

tăng 8,7% so với thời điểm 31/12/2023. Trong năm 2024, với Lợi nhuận ghi nhận lỗ, tỷ lệ LNST trên TTS bình quân ghi nhận mức âm 1,8%.



Tài sản ngắn hạn tăng 8,7% so với cuối năm 2023, chủ yếu từ việc phát sinh các khoản phải thu và từ tăng số dư Tiền và các khoản tương đương tiền.

Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2024 ghi nhận 29.947 tỷ đồng, giảm 40,5% so với thời điểm 31/12/2023, chủ yếu liên quan đến hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án ghi nhận tại khoản mục Phải thu dài hạn khác.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2024 ghi nhận 190.487 tỷ đồng, giảm 2,9% so với thời điểm 31/12/2023. Trong đó, Nợ ngắn hạn chiếm 56,3%, ghi nhận 107.222 tỷ đồng, tăng 22,8% so với cùng thời điểm năm 2023, chủ yếu đến từ việc ghi nhận khoản tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City

theo quan điểm riêng của đơn vị kiểm toán. Nợ dài hạn ghi nhận giảm 23,5% so với thời điểm 31/12/2023, ở mức 83.265 tỷ đồng, chủ yếu từ việc giảm Phải trả dài hạn khác liên quan đến hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án, và giảm Vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

Sau hơn 24 tháng triển khai tái cấu trúc toàn diện, tình hình tài chính của Novaland hiện ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc nhiều khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Novaland giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn, tạo điều kiện thuận lợi để Tập đoàn sớm hồi phục.

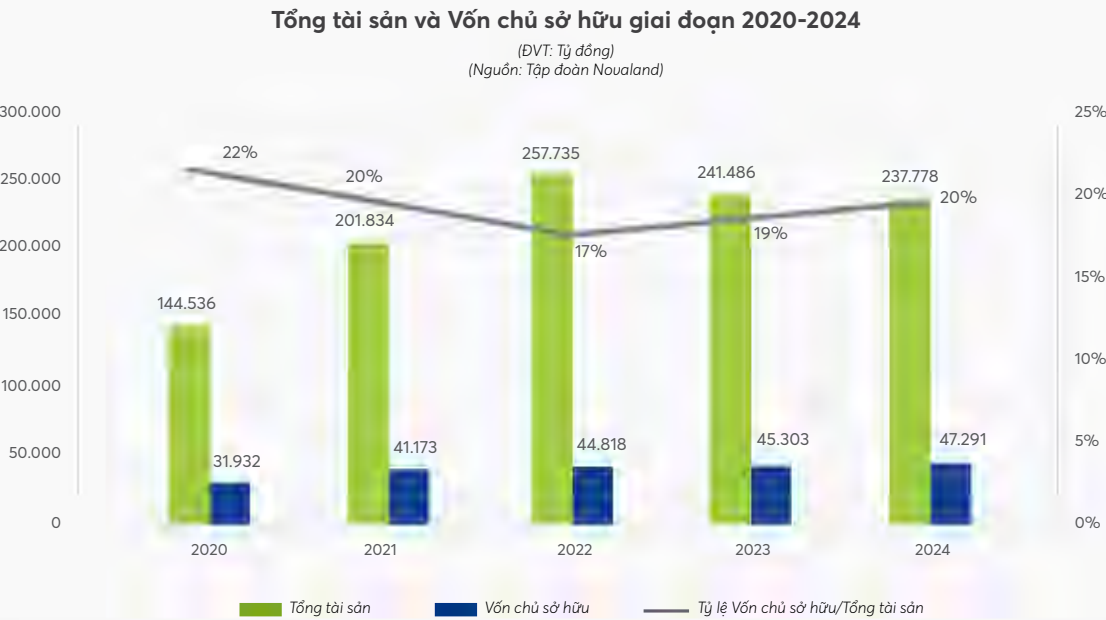


Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước đã nộp trong năm 2024 là 1.145 tỷ đồng cho Cơ quan Nhà nước, tăng 399 tỷ đồng so với mức 746 tỷ đồng nộp trong năm 2023. Trong đó, nhóm Thuế giá trị gia tăng và Thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm 79,6% tổng giá trị đã nộp năm 2024.

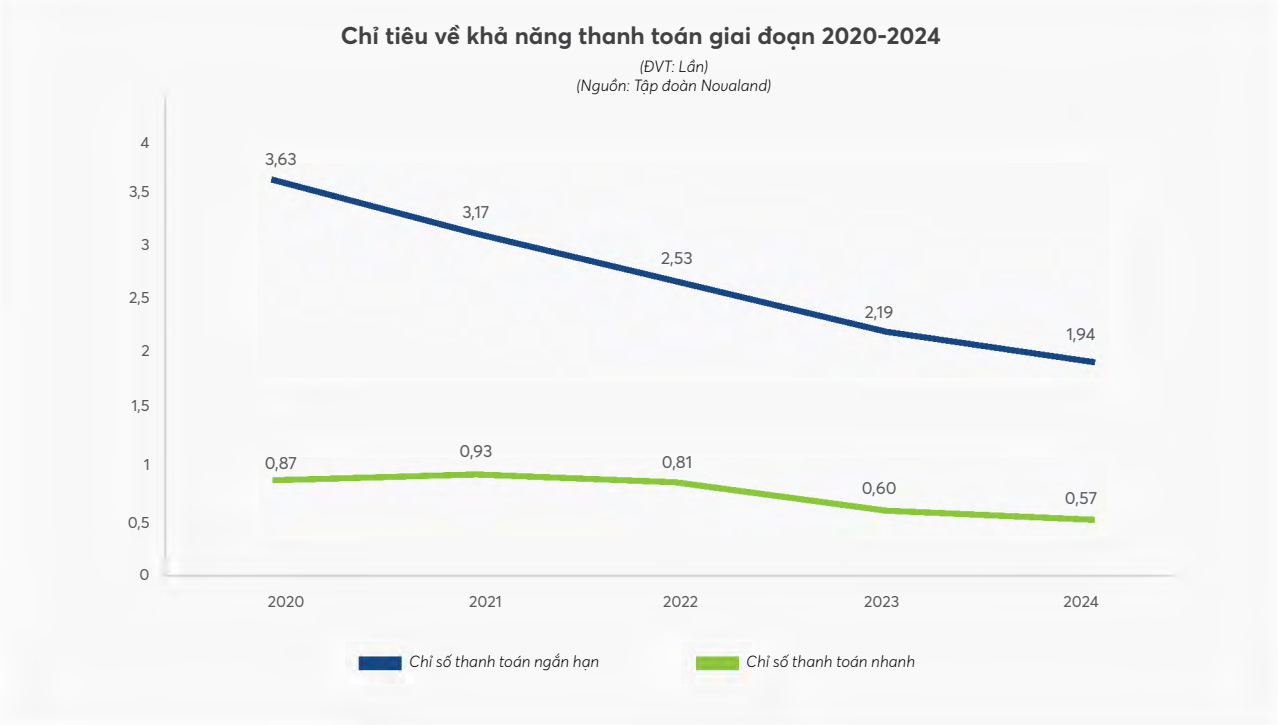
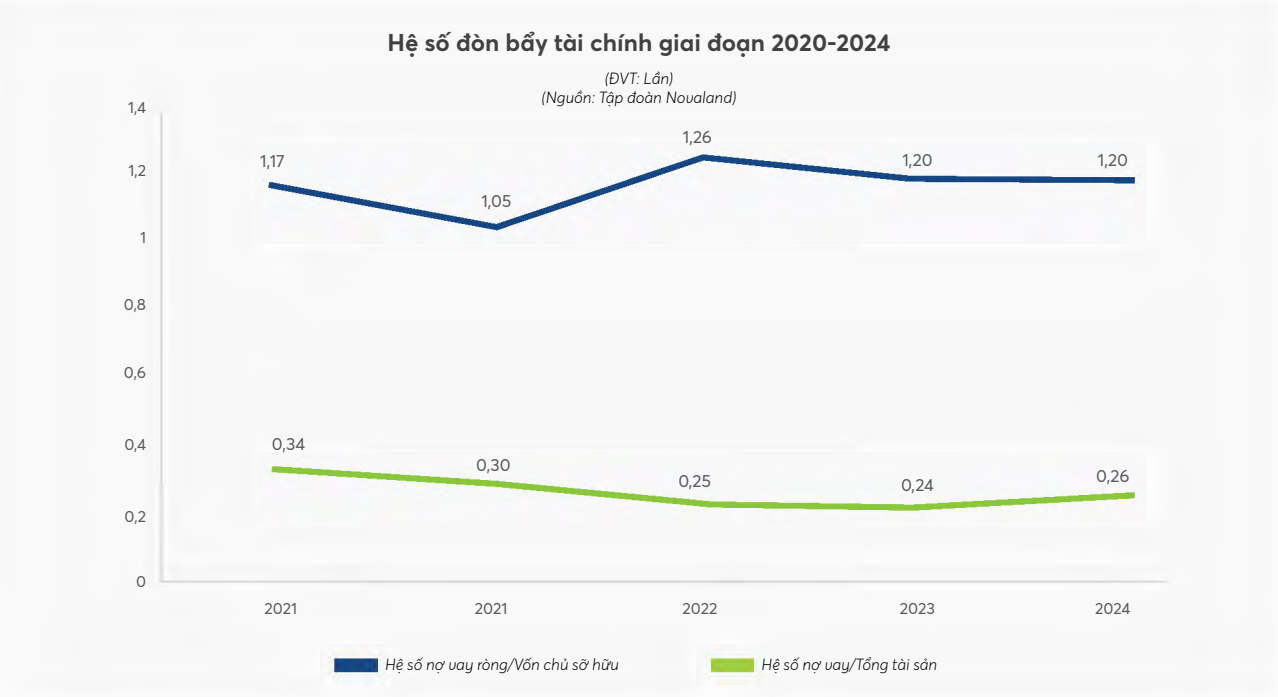
VCSH tại thời điểm cuối năm 2024 đạt 47.291 tỷ đồng, tăng 4,4% so với thời điểm 31/12/2023, chủ yếu đến từ Lợi ích

Cổ đông không kiểm soát. Tổng LNST chưa phân phối ghi nhận 13.281 tỷ đồng, giảm 1,6% so với thời điểm 31/12/2023.

Về cơ cấu Nguồn vốn và TTS, tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ VCSH so với TTS đạt 19,9%, tăng so với mức 18,8% của năm 2023. Hệ số nợ vay ròng so với VCSH và Hệ số nợ vay so với TTS ổn định ở mức là 1,20 lần và 0,26 lần.



■ Phân tích tình hình tài sản (Tiếp theo)



Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Tập đoàn vẫn giữ xu hướng giảm trong năm 2024. Cụ thể, Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm về mức 1,94 lần so với mức 2,19 lần

trong năm 2023, trong khi Hệ số thanh toán nhanh cuối năm 2024 là 0,57 lần, giảm từ mức 0,60 lần của năm trước đó.

■ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kể từ cuối năm 2022, Ban TGD đã quyết liệt, bền bỉ thực hiện quá trình tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Trong bối cảnh dòng tiền và thanh khoản khó khăn, việc tập trung tái cơ cấu thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc đảm bảo hài hòa lợi ích cho các Bên liên quan.

Trong năm vừa qua, Novaland đã đạt nhiều cú hích về mặt tháo gỡ pháp lý cho các dự án trọng điểm của Tập đoàn. Đáng chú ý, tháng 11/2024 việc Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung 1/10.000 TP. Biên Hòa đã đánh dấu bước quyết định trong việc tháo gỡ pháp lý cho Dự án Aqua City, vốn đã bị vướng mắc hơn 02 năm qua. Vào ngày 23/01/2025, UBND tỉnh Đồng Nai đã chính thức phê duyệt chi phí điều chỉnh cục bộ Quy hoạch 1/5.000 phân khu C4. Đây là bước tiến tích cực để tiến tới hoàn tất điều chỉnh Quy hoạch 1/5.000 phân khu C4, từ đó Aqua City sẽ hoàn thành Quy hoạch chi tiết 1/500 và giấy phép bán hàng cho các phân khu phù hợp Quy hoạch mới. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cũng

đã liên tục thông báo xác nhận 521 căn nhà ở thấp tầng (xác nhận vào cuối tháng 12/2024) và 422 căn nhà ở thấp tầng (xác nhận vào ngày 23/01/2025) tại khu II thuộc Dự án Aqua City đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Cũng trong tháng 11/2024, NovaWorld Phan Thiet đã được "gỡ nút thắt" khi UBND tỉnh Bình Thuận ban hành quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất dự án, làm cơ sở giải quyết nghĩa vụ tài chính đất đai tại dự án này. Gần đây nhất, theo Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội hiệu lực từ ngày 01/04/2025, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City của Novaland chính thức được giải quyết. Nghị quyết này nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Khi tiền thuê đất, tiền sử dụng đất của Dự án Lakeview City được xác định cụ thể, Novaland sẽ có căn cứ để thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án này, làm cơ sở để tiến tới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cư dân dự án trong thời gian sớm nhất. Đặc biệt, Tập đoàn cũng có cơ hội được hoàn nhập hàng nghìn tỷ đồng tiền trích lập dự phòng liên quan đến dự án này ngay trong năm 2025.

■ Trách nhiệm về môi trường và xã hội của Tập đoàn

Mặc dù phải đối mặt với những thay đổi và biến động của nền kinh tế cũng như những yếu tố bất lợi của thị trường BĐS, Tập đoàn luôn kiên trì nhất quán trong gắn kết toàn diện với CBLQ và đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị phát triển bền vững trong từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần quan trọng thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.

Đối với trách nhiệm xã hội, năm 2024 vừa qua vẫn là năm còn nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên, với định hướng PTBV và sẽ chia cùng cộng đồng, Novaland vẫn duy trì các hoạt động cộng đồng ý nghĩa, đồng hành trong những đóng góp tích cực cho ngành giáo dục, cải thiện an sinh xã hội tại các địa phương.

Đối với trách nhiệm môi trường, Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh và áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án. Đồng thời, Tập đoàn tiếp tục tối ưu hóa các giải pháp liên quan môi trường và xã hội tại các dự án đang triển khai trong thời gian tới.

(Xem thêm nội dung đánh giá chi tiết về Người lao động, trách nhiệm của doanh nghiệp và các chỉ tiêu môi trường được báo cáo trong Chương 04 - PTBV)

■ Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Hướng đến năm 2025, Novaland tiếp tục tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi - phát triển các sản phẩm BĐS với các mảng sản phẩm chính bao gồm BĐS Đô thị tại TP.HCM và các tỉnh lân cận, BĐS Du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn.

Tập đoàn tiếp tục thực hiện chiến lược tái cấu trúc, ổn định tình hình tài chính, tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án

trọng điểm tại TP.HCM, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận; tăng tốc triển khai, xây dựng và hoàn thiện các dự án; đồng thời thúc đẩy dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh với tổng KPI thu tiền năm 2025 là 13.700 tỷ đồng. Bằng nhiều giải pháp thiết thực, Tập đoàn không ngừng nỗ lực để đảm bảo quyền lợi của Khách hàng, các Bên cho vay, Trái chủ, Nhà cung cấp, Cổ đông, Nhà đầu tư...

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



■ Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet

Tọa lạc tại X. Tiến Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet được quy hoạch và phát triển bài bản trên quy mô gần 1.000 héc-ta với tổng vốn đầu tư lên đến 5 tỷ USD, được kỳ vọng trở thành điểm đến quốc tế hàng đầu khu vực, đáp ứng nhu cầu du lịch, vui chơi, giải trí cho cư dân, du khách trong nước và quốc tế, đồng thời trở thành lựa chọn lý tưởng cho các sự kiện, lễ hội quy mô lớn cũng như các đoàn khách team building, du lịch thể thao, du lịch MICE và Wellness.

- Kết nối nhanh từ Phan Thiết đến TP.HCM chỉ 1 giờ 30 phút qua cao tốc TP.HCM - Dầu Giây - Phan Thiết; cách sân bay quốc tế Long Thành 1 giờ di chuyển và sân bay Phan Thiết khoảng 30 phút;
- Quy hoạch bài bản với hàng trăm tiện ích đẳng cấp quốc tế. Tính đến nay, dự án đã đưa vào vận hành hàng loạt hệ tiện ích từ lưu trú, ẩm thực cho đến thể thao, vui chơi giải trí, như: Công viên nước Wonderland Water Park, Công viên giải trí Circus Land, Đồi kỳ quan Wonder Hill, Công viên khủng long Dino Park, Safari Cafe, Cụm sân golf 36 hố, Tổ hợp Sport Complex; hệ thống resort như Mövenpick Resort Phan Thiet chuẩn 05 sao, Radisson Resort Phan Thiet chuẩn 04 sao, K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet; chuỗi nhà hàng, cafe, beach club như Buffet Long Beach, Hải Cảng Seafood, Làng hải sản Trùng Dương, Aloha Beach Club, Pinky Garden Cafe...

Tính đến hết năm 2024, NovaWorld Phan Thiet đã bàn giao gần 1.300 sản phẩm biệt thự biển phân khu Florida và Golf Villas cho cư dân, trong đó có hơn 700 căn đã hoàn thiện nội thất, đưa vào vận hành cho thuê hoặc second home nghỉ dưỡng.

Trong năm 2025, dự án tiếp tục đẩy mạnh thi công hoàn thiện, đặt mục tiêu bàn giao gần 1.500 sản phẩm biệt thự, nhà phố, shophouse cho cư dân tại các phân khu song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích đẳng cấp mới gồm: Cụm các ballroom hiện đại; hàng chục công viên giải trí và chủ đề trong nhà và ngoài trời; chuỗi nhà hàng cafe đến từ các thương hiệu danh tiếng, rạp chiếu phim, bowling center... hội tụ tại khu quảng trường biển cùng các cụm chợ đêm, chợ hải sản địa phương... phục vụ đa dạng nhu cầu của cư dân và mọi du khách từ hội họp, chăm sóc sức khỏe, thể thao, mua sắm, vui chơi giải trí cả ngày lẫn đêm.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Đường Lạc Long Quân, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
Quy mô	Gần 1.000 ha
Loại hình đầu tư	Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shop Villas, Golf Villas, Boutique Shoptel
Thời gian vận hành	Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành giai đoạn 1



Phân khu Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)



NovaWorld Phan Thiet liên tục diễn ra các sự kiện âm nhạc, các cuộc thi nhan sắc cùng các hoạt động vui chơi giải trí đầy hấp dẫn (Phan Thiết, Bình Thuận)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



■ Đô thị sinh thái thông minh Aqua City

Chính thức giới thiệu ra thị trường vào tháng 06/2019, Aqua City quy mô gần 1.000 héc-ta được phát triển theo mô hình đô thị sinh thái, nằm trong chuỗi bất động sản vệ tinh của Novaland.

Aqua City tọa lạc tại mặt tiền đường Hương lộ 2, X. Long Hưng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - một vị trí chiến lược dễ dàng tiếp cận các tuyến giao thông huyết mạch, tạo ra cầu nối giao thương đa chiều. Sau khi hạ tầng hoàn thiện, từ dự án chỉ mất 20 phút di chuyển đến trung tâm TP.HCM hay Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Được quy hoạch đồng bộ, hoàn chỉnh, dành gần 70% diện tích dự án cho cảnh quan xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hiện đại, Aqua City đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của cư dân.

Năm 2024, Aqua City nỗ lực đẩy mạnh công tác xây dựng và liên tục bàn giao nhà tại các phân khu River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 và Sun Harbor 3. Tính đến hết năm 2024 đã có gần 830 căn biệt thự và nhà phố tại Aqua City đã được bàn giao đến cư dân, không khí thi công hoàn thiện nội thất diễn ra vô cùng sôi động.

Song song đó hàng loạt tiện ích cao cấp đã sẵn sàng vận hành, đáp ứng nhu cầu an cư chất lượng của cư dân như: Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Center; chuỗi clubhouse; công viên; khu vui chơi; Tổ hợp quảng trường - bến du thuyền Aqua Marina; Trung tâm thương mại; Trung tâm an ninh ứng dụng công nghệ thông minh; chuỗi nhà hàng ẩm thực với nhiều thương hiệu danh tiếng; chuỗi siêu thị mini Aqua Market...

Tháng 11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai chính thức phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung 1/10.000 TP. Biên Hòa, đánh dấu bước quyết định trong việc tháo gỡ pháp lý cho dự án Aqua City, vốn đã bị vướng mắc hơn 02 năm qua. Dự kiến sẽ hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án và giấy phép bán hàng cho các phân khu phù hợp quy hoạch mới trong quý II/2025.

Trong năm 2025, Aqua City tiếp tục đẩy mạnh xây dựng hoàn thiện và bàn giao nhà cho cư dân. Dự kiến nhiều tiện ích vui chơi, giải trí, chăm sóc sức khỏe sẽ tiếp tục được triển khai như chuỗi Nhà hàng F&B bên sông, Kidzone, Phòng khám Nova Medic... Những tiện ích này không chỉ nâng tầm chất lượng sống mà còn góp phần định hình Aqua City như một thành phố của nghệ thuật và vẻ đẹp, một tọa độ của phong cách sống, thu hút cư dân và du khách từ khắp nơi.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	X. Long Hưng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Quy mô	Gần 1.000 ha
Loại hình đầu tư	Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại
Thời gian vận hành	Từ năm 2022 đã đưa vào vận hành GĐ 01



Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)



Tổ hợp Quảng trường, Bến du thuyền Aqua Marina - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



■ Đô thị du lịch NovaWorld Ho Tram

Chuỗi du lịch giải trí giữa rừng và biển NovaWorld Ho Tram có quy mô gần 1.000 héc-ta, trải dài trên cung đường biển từ Lộc An đến Bình Châu. Chỉ cách TP.HCM hơn 90 phút di chuyển qua cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và 60 phút từ sân bay quốc tế Long Thành khi hạ tầng hoàn thiện, NovaWorld Ho Tram là điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp, tối ưu thế mạnh thiên nhiên nguyên sơ cùng địa thế rừng biển liền kề.

Dự án bao gồm 07 phân kỳ: Habana Island, Long Island, Wonderland, Morito, Happy Beach Villas, The Tropicana và Bình Châu Onsen cùng hơn 20 công viên chủ đề, các cụm tiện ích nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí, ẩm thực... được quy hoạch xuyên suốt, hội tụ tinh hoa của nhiều nền văn hóa khác nhau, "mang cả thế giới về với Hồ Tràm", nhằm kiến tạo các dòng second home độc đáo, mang đến trải nghiệm khó quên cho cư dân, du khách.

Tính đến hết năm 2024, NovaWorld Ho Tram đã bàn giao gần 450 sản phẩm biệt thự tại các phân kỳ Wonderland, The Tropicana, Habana Island. Tại đây, không khí thi công nội thất của các căn cư dân diễn ra vô cùng sôi động. Bên cạnh đó, các phân kỳ và tiện ích của NovaWorld Ho Tram như suối khoáng nóng Minera Hot Springs Bình Châu, Seava Hồ Tràm, chuỗi công viên giải trí chủ đề độc đáo Wonder Museum Ho Tram, Tropicana Park hay các biệt thự biển cho thuê đều nhộn nhịp du khách đổ về du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, tổ chức hội nghị, team building.

Trong năm 2025, NovaWorld Ho Tram tiếp tục đẩy mạnh thi công tại các phân kỳ và bàn giao nhà cho cư dân, song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí mới. Dự kiến trong quý II/2025, sẽ đưa vào vận hành 02 công viên phao nước quy mô lớn tại phân kỳ Habana Island và Wonderland, hứa hẹn gia tăng trải nghiệm cho cư dân và du khách.

Với vô vàn trải nghiệm độc đáo về du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí và ẩm thực, NovaWorld Ho Tram không chỉ góp phần thúc đẩy ngành du lịch và kinh tế địa phương phát triển mạnh mẽ mà còn mang đến hình ảnh một Hồ Tràm thật khác, từng bước khẳng định vị thế điểm đến hấp dẫn hàng đầu miền Nam, thu hút cư dân về nhận bàn giao biệt thự, nhanh chóng hoàn thiện nội thất để nghỉ dưỡng và khai thác kinh doanh.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Đường ven biển Hồ Tràm, H. Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Quy mô	Gần 1.000 ha
Loại hình đầu tư	Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại, Shophouse, Shop Villas
Thời gian vận hành	Từ quý IV/2021 đã đưa vào vận hành một số hạng mục thuộc GD 01



Biệt thự Lagoon, phân kỳ The Tropicana - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)



Bảo tàng thế giới check-in Wonder Museum tại NovaWorld Ho Tram thu hút đông đảo du khách đến tham quan và trải nghiệm (Bà Rịa - Vũng Tàu)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



The Grand Manhattan

Thuộc nhóm BĐS Đô thị, The Grand Manhattan tọa lạc tại vị trí trung tâm Q.1, TP.HCM, là tâm điểm kết nối đến những công trình nổi tiếng của TP.HCM như chợ Bến Thành, phố đi bộ Nguyễn Huệ, công viên 23/09, chuỗi khách sạn 05 sao, những tòa nhà văn phòng hạng A...

Được thiết kế sang trọng, hiện đại cùng hệ tiện ích chuẩn quốc tế, The Grand Manhattan được kỳ vọng góp thêm một công trình biểu tượng, điểm tô thêm sức sống hiện đại cho TP.HCM.

Dự án đang tăng tốc trong GĐ thi công hoàn thiện hai tháp A2 và A3, tháp A1 cũng đang được đẩy nhanh tiến độ để đưa dự án về đích. Dự kiến sẽ bắt đầu bàn giao nhà cho Khách hàng từ cuối quý IV/2025.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	100 Cô Giang, P. Cô Giang, Q.1, TP.HCM
Quy mô	14.000 m ²
Loại hình đầu tư	Tổ hợp căn hộ - thương mại - dịch vụ
Thời gian vận hành	Dự kiến từ cuối quý IV/2025



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)



Nội thất căn hộ The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)

CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



Victoria Village

Tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay mặt tiền đường Đồng Văn Cống, liền kề trung tâm hành chính của TP. Thủ Đức, TP.HCM, cách Q.1 chỉ khoảng 3 km, Khu dân cư phức hợp Victoria Village được quy hoạch đồng bộ, khép kín, đáp ứng tối đa nhu cầu an cư chất lượng của cư dân, từng bước hình thành cộng đồng văn minh và thịnh vượng. Trong đó:

- Khu nhà ở thấp tầng đã hoàn thiện và bàn giao nhà cho cư dân từ quý III/2019. Tính đến hết năm 2024, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 72/92 sản phẩm nhà ở thấp tầng, số còn lại sẽ hoàn thành cấp GCN QSDĐ trong năm 2025;
- Khu cao tầng gồm 04 tòa tháp với các căn hộ có thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn thoáng cùng hệ tiện ích nội khu hiện đại và đẳng cấp. Công tác thi công tại 04 tòa tháp cao tầng đang được triển khai đồng bộ và khẩn trương, dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm 2025 và bắt đầu bàn giao từ quý I/2026.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí	Mặt tiền đường Đồng Văn Cống, P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM
Quy mô	4,27 ha
Loại hình đầu tư	Khu dân cư phức hợp cao cấp
Thời gian vận hành	Dự kiến từ quý I/2026



Phối cảnh dự án Victoria Village (P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM)



Phối cảnh nội thất căn hộ Victoria Village (P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM)

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Tình hình M&A và hoạt động phát triển quỹ đất 2024

Trong năm 2024, các hoạt động M&A tại Việt Nam vẫn ở mức trầm lắng khi tổng giá trị các thương vụ M&A trong năm chỉ đạt 3,77 tỷ USD, giảm 18,40% so với năm trước, trong đó giá trị các thương vụ M&A trong lĩnh vực bất động sản chiếm khoảng 50% giá trị chủ yếu do các Nhà đầu tư trong nước thực hiện. Với nguồn lực và định hướng phát triển hiện tại, Novaland không ưu tiên việc M&A các dự án mới trong năm nay mà vẫn tiếp tục tập trung vào các hoạt động tái cấu trúc và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án đang triển khai như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram và các quỹ đất hiện hữu.

Định hướng phát triển quỹ đất 2025

Từ tháng 09/2024, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) và Ngân hàng Trung ương tại nhiều quốc gia trên thế giới đã bắt đầu các đợt cắt giảm lãi suất điều hành đầu tiên kể từ những ngày đầu của đại dịch Covid-19 và dự kiến sẽ vẫn tiếp tục duy trì quá trình cắt giảm lãi suất cũng như triển khai thêm các biện pháp nới lỏng tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, đem lại nhiều tín hiệu tích cực cho thị trường M&A toàn cầu.

Việt Nam, với tình hình chính trị ổn định và nền tảng kinh tế vĩ mô vững chắc nhờ mức tăng trưởng GDP cao so với thế giới, lạm phát luôn được kiểm soát thấp hơn mục tiêu do Chính phủ đề ra cùng nguồn vốn FDI tăng trưởng ổn định, được xem là một trong những điểm đến đầy tiềm năng cho hoạt động M&A của các NĐT trong nước và quốc tế. Trên hết, việc quyết liệt và liên tục ban hành các luật mới, các chính sách hỗ trợ, tháo gỡ và đặc biệt là chủ trương đẩy mạnh công tác chống lãng phí trong thời gian tới của Đảng và Nhà nước đối với các lĩnh vực của nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng kỳ vọng giúp đẩy nhanh, tháo gỡ các thủ tục pháp lý, bảo vệ quyền lợi các NĐT và hứa hẹn sẽ tạo ra một môi trường đầu tư minh bạch, nhiều sự bứt phá trong thời gian tới.

Về chiến lược phát triển quỹ đất trong năm 2025, Novaland vẫn sẽ ưu tiên tái cấu trúc các khoản đầu tư hiện hữu đồng thời xem xét cơ hội hợp tác đầu tư đối với các dự án có pháp lý rõ ràng, sẵn sàng triển khai phù hợp với nhu cầu của thị trường cũng như sức khỏe tài chính của Công ty. Ngoài ra, việc đẩy mạnh thực hiện chủ trương chống lãng phí của Cơ quan Nhà nước trong thời gian tới cũng là tín hiệu rất tích cực để Novaland sớm đưa các dự án và sản phẩm BĐS mới ra thị trường.



Phân khu Florida tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu: NVL			
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Giá cổ phiếu	Giá cao nhất 52 tuần	Giá trị vốn hóa thị trường
1.950,1 TRIỆU CỔ PHIẾU tại ngày 31/12/2024	10.250 ĐỒNG/CỔ PHIẾU tại ngày 31/12/2024	18.300 ĐỒNG/CỔ PHIẾU	19.989 TỶ ĐỒNG tại ngày 31/12/2024

Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2024 (đồng/cổ phiếu)	10.250
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	18.300
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	10.100
Giá đóng cửa bình quân 52 tuần (đồng/cổ phiếu)	13.531
Khối lượng giao dịch trung bình 52 tuần (triệu cổ phiếu)	16,7
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành (triệu cổ phiếu)	1.950,1
Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tự do (triệu cổ phiếu)	1.949,1
EPS (đồng/cổ phiếu)	(3.310)
P/E (lần)	(3,1)
P/B	0,4

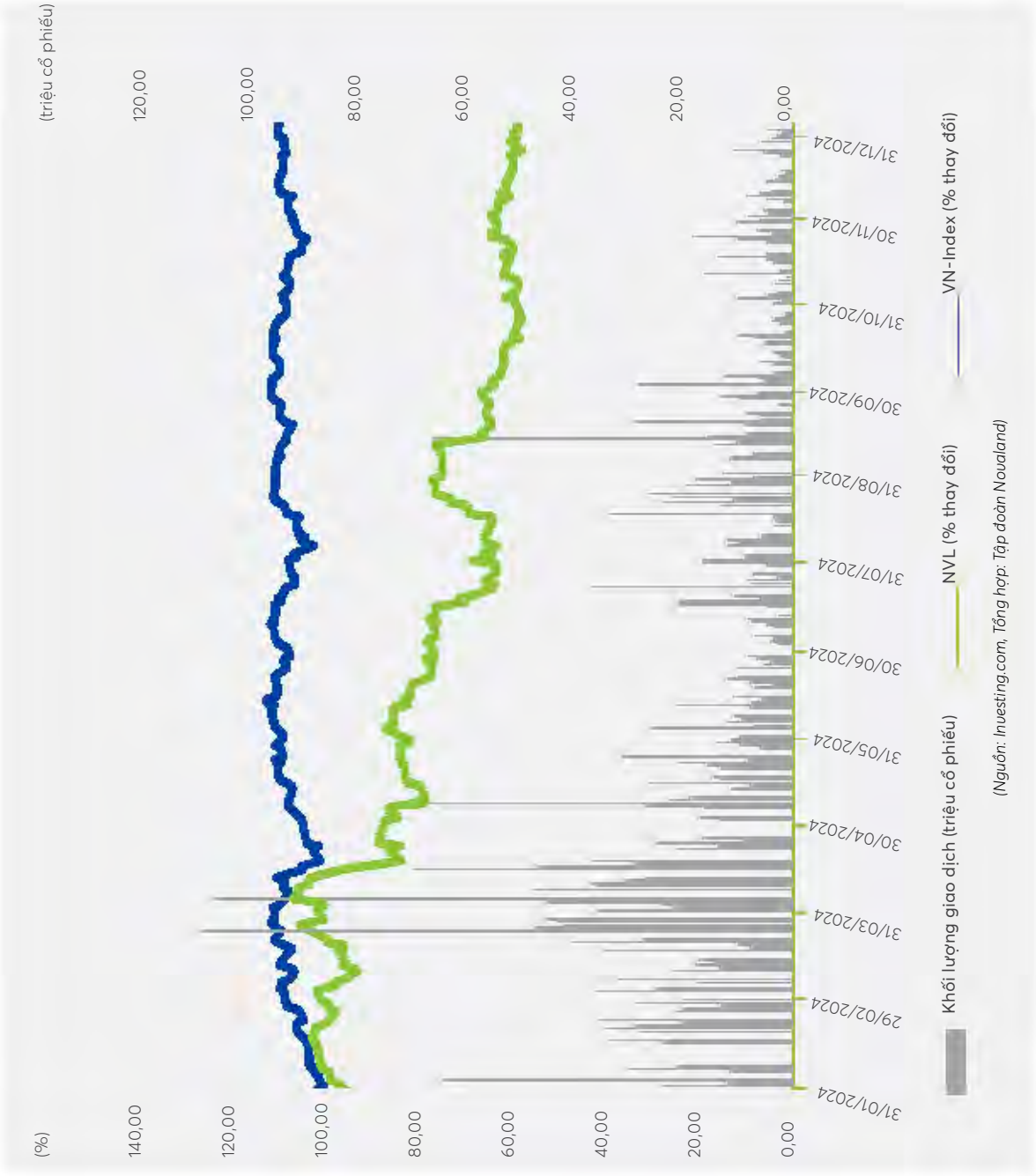
Diễn biến chính giá cổ phiếu NVL trong năm 2024

Năm 2024, tình hình kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp và khó lường. Một số yếu tố rủi ro và bất định, như xung đột quân sự, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, các quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách... vẫn tiếp tục. Tuy vậy, trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản đang dần phục hồi, đặc biệt là ở các khu vực như Vương quốc Anh, châu Âu và một số phần của Hoa Kỳ. Riêng khu vực châu Á - Thái Bình Dương vẫn đang ở giai đoạn đầu của quá trình phục hồi.

Việt Nam là một trong những nước có mức tăng trưởng GDP cao nhất trong khu vực (năm 2024 GDP tăng 7,09%). Phân ánh điều này, chỉ số VN-Index đóng cửa cuối năm 2024

tại 1.266,78 điểm, tăng 12,11% so với cuối năm 2023, đánh dấu 02 năm liên tiếp tăng điểm. Theo HOSE, trong năm 2024, khối lượng giao dịch bình quân đạt gần 781,84 triệu cổ phiếu/ngày (tăng 0,83% so với cùng kỳ năm 2023), tương ứng với giá trị giao dịch bình quân 18.685 tỷ đồng/ngày (tăng 22,4% so với cùng kỳ năm 2023).

Cổ phiếu NVL đã có một năm khá thăng trầm, trải qua nhiều biến động. Mặc dù đã có những đợt tăng giá nhất định, nhưng cổ phiếu NVL cũng chứng kiến những đợt giảm giá do sự biến động của thị trường và tâm lý Nhà đầu tư. Mức giá cổ phiếu NVL giảm 38,81% so với đầu năm 2024, thanh khoản bình quân đạt 16,73 triệu cổ phiếu trong mỗi phiên giao dịch.

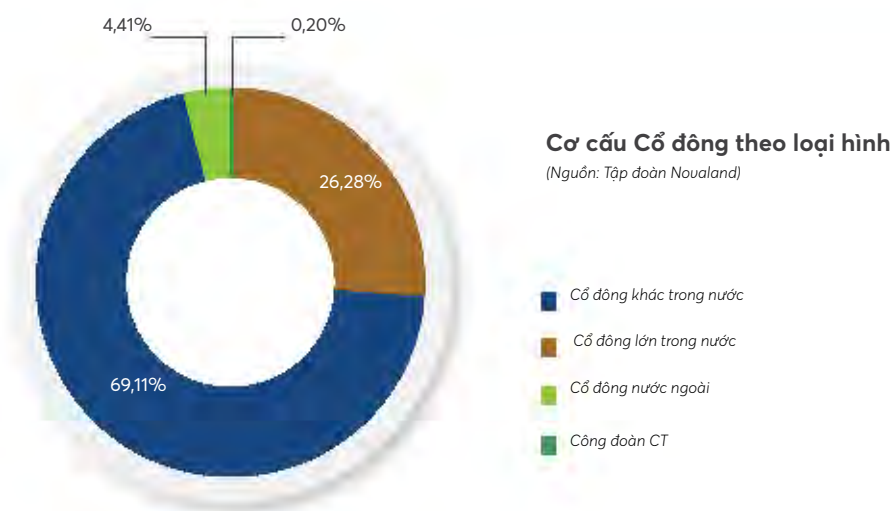


Cơ cấu Cổ đông Tập đoàn Novaland

(Căn cứ theo Danh sách Cổ đông CT tại ngày 31/12/2024 được cung cấp bởi Tổng CT Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu Cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0,000%	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	0	0,000%	0	0	0
	- Trong nước	0	0,000%	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0,000%	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	512.501.745	26,281%	2	2	0
	- Trong nước	512.501.745	26,281%	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0,000%	0	0	0
4	Công đoàn CT	3.943.008	0,202%	1	1	0
	- Trong nước	3.943.008	0,202%	1	1	0
	- Nước ngoài	0	0,000%	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0,000%	0	0	0
6	Cổ đông khác	1.433.659.785	73,517%	78.020	158	77.862
	- Trong nước	1.347.685.025	69,108%	77.294	113	77.181
	- Nước ngoài	85.974.760	4,409%	726	45	681
TỔNG CỘNG		1.950.104.538	100,000%	78.023	161	77.862
Trong đó: Trong nước		1.864.129.778	95,591%	77.297	116	77.181
Nước ngoài		85.974.760	4,409%	726	45	681

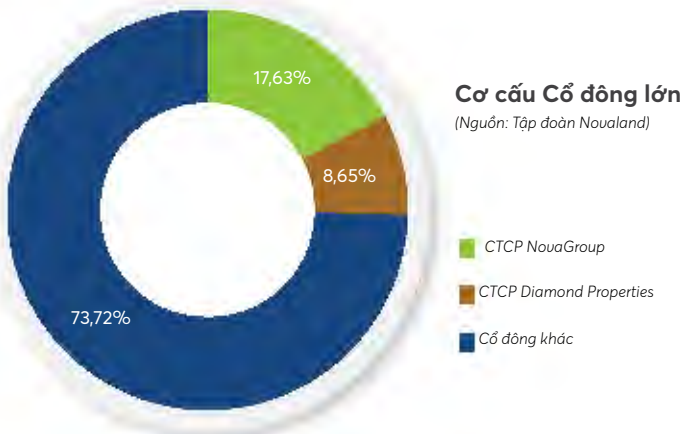
(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



Sở hữu của Cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ trọng (%)	Tình trạng
1	CTCP NovaGroup	65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	343.840.758	17,632%	Cổ đông lớn
2	CTCP Diamond Properties	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng, Tầng 2 - Khu Văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, P.11, Q. Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam	168.660.987	8,649%	Cổ đông lớn

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)



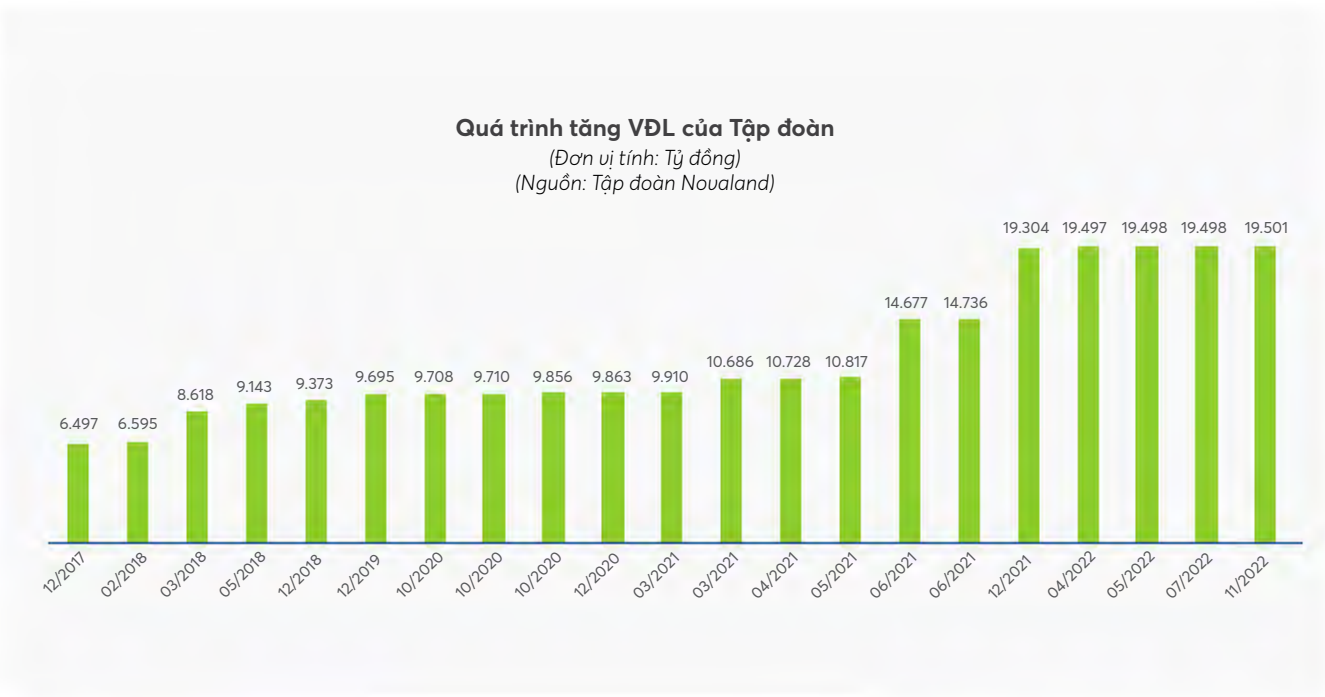
Giao dịch của Người nội bộ và Người có liên quan đối với cổ phiếu NVL GD 01/01/2024 đến 31/12/2024

Tham khảo nội dung tại bài viết Báo cáo của Hội đồng Quản trị.



■ Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn

Trong năm 2024, Tập đoàn Novaland không thực hiện tăng VDL.



Du khách tham quan và trải nghiệm dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

■ Hoạt động thị trường vốn

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy biến động đối với thị trường vốn toàn cầu khi xung đột địa chính trị tiếp diễn, lạm phát và lãi suất vẫn ở mức cao. Riêng thị trường vốn Việt Nam đã dịch chuyển theo hướng ngày càng cân đối, hài hòa và bền vững hơn, tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều thách thức.

Trong năm 2024, hoạt động thị trường vốn của Novaland vẫn tập trung vào nỗ lực tái cấu trúc các khoản vay, trái phiếu trong nước và trái phiếu chuyển đổi quốc tế với các Bên cho vay, Trái chủ trong nước và quốc tế, nhằm từng bước khôi phục lại hoạt động kinh doanh, từ đó tạo cơ sở để hoàn thành các nghĩa vụ với các Bên cho vay và Trái chủ.

Trong thời gian qua, Tập đoàn đã liên tục phối hợp với các Bên liên quan đưa ra các phương án xử lý nghĩa vụ trái phiếu, bao gồm:

- Thu xếp nguồn tài chính nhằm chi trả một phần nghĩa vụ trái phiếu;
- Xây dựng các phương án xử lý tài sản bảo đảm nhằm thanh toán một phần nghĩa vụ trái phiếu;
- Đề xuất phương án gia hạn kỳ hạn trái phiếu cùng với việc tăng lãi suất trái phiếu;

- Đàm phán với Trái chủ để thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu bằng tài sản khác trên cơ sở phù hợp với quy định tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

Các nỗ lực tái cấu trúc đã đạt những kết quả nhất định. Nổi bật là vào ngày 05/07/2024, Tập đoàn đã chính thức hoàn thành tái cấu trúc gói trái phiếu chuyển đổi quốc tế. Theo đó, thời điểm thanh toán sẽ là ngày đáo hạn trái phiếu vào tháng 06/2027 hoặc đợt mua lại trước hạn trong tương lai (nếu có). Dư nợ gốc sau khi nhập lãi tính đến ngày 05/07/2024 là 320,94 triệu USD. Tiếp đó, ngày 27/12/2024, HĐQT Novaland đã thông qua việc mua lại 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020, tức là các trái phiếu có mã bắt đầu bằng "NVL2020-01", "NVL2020-02" và "NVL2020-03". Bằng phương thức phù hợp, Tập đoàn đã tìm đối tác để chuyển nhượng tài sản và hoàn tất thanh toán nợ cho các Trái chủ trong tháng 01 - tháng 04/2025.

Các nỗ lực tái cấu trúc vẫn sẽ là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược của hoạt động thị trường vốn vào năm 2025. Việc hoàn thành tái cấu trúc một cách hiệu quả sẽ tạo nền tảng ổn định để Tập đoàn phục hồi và củng cố sức khỏe tài chính, đồng thời đảm bảo việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với NĐT và tất cả CBLQ.



NovaWorld Phan Thiet là điểm đến lý tưởng cho du khách (Phan Thiết, Bình Thuận)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

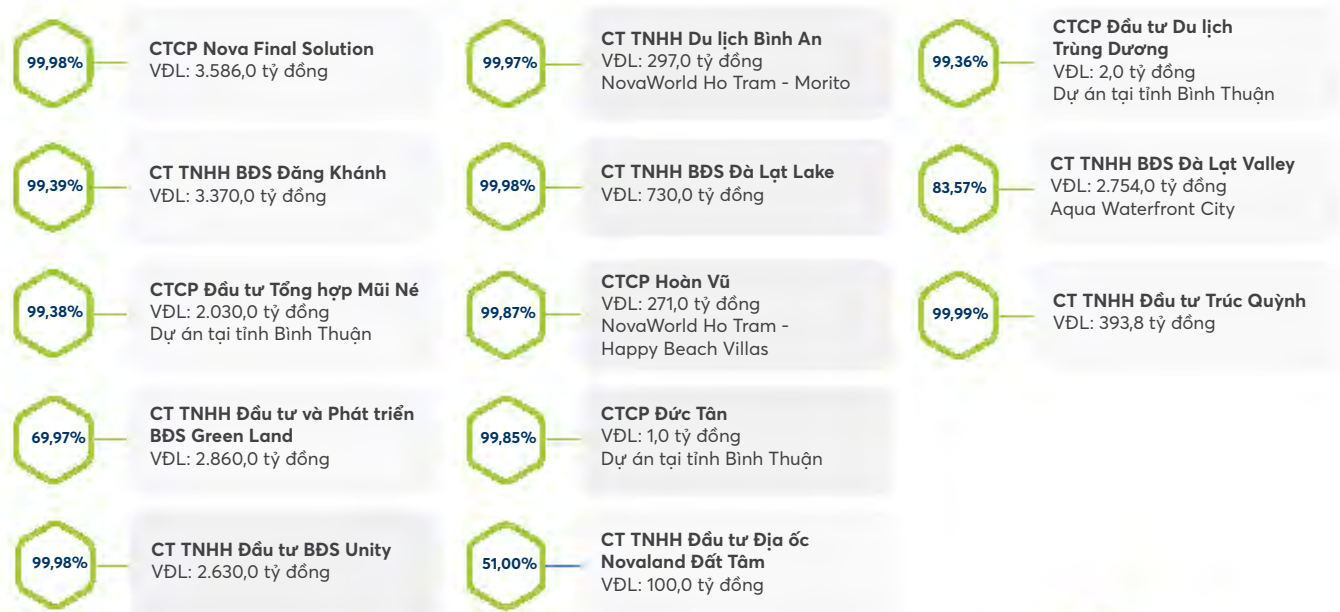
Tính đến cuối năm 2024, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm 85 CT con và 07 CT liên kết.

■ Hệ thống 85 CT con (*):

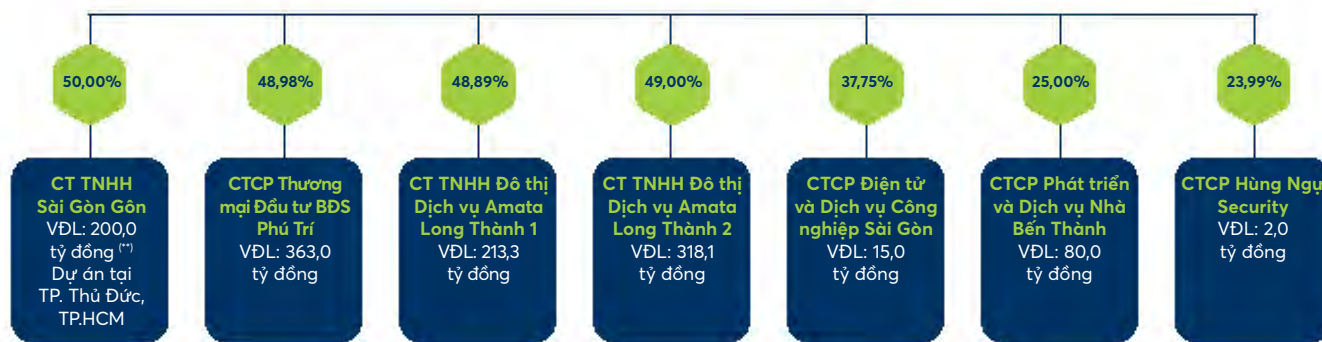


CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

<div><div>99,97%</div><div>CTCP Đầu tư Địa ốc No Va Vốn điều lệ: 5.577,4 tỷ đồng Sunrise City, Golf Park Residence và Aqua City Phoenix Island</div></div>	<div><div>92,71%</div><div>CT TNHH Nova Nam Á VĐL: 292,0 tỷ đồng Orchard Parkview</div></div>	<div><div>98,59%</div><div>CT TNHH Mega Tie VĐL: 191,4 tỷ đồng Dự án tại Q.10, TP.HCM</div></div>	<div><div>66,86%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS CQ89 VĐL: 4.902,7 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát VĐL: 560,2 tỷ đồng</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House VĐL: 300,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH No Va Thảo Điền VĐL: 7.822,1 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Nova Sasco VĐL: 430,0 tỷ đồng Botanica Premier</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH BDS Bách Hợp VĐL: 1.915,3 tỷ đồng</div></div>	<div><div>51,00%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy VĐL: 569,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,88%</div><div>CT TNHH The Forest City VĐL: 661,3 tỷ đồng NovaWorld Ho Tram - The Tropicana</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Đầu tư BDS Tân Kim Yến VĐL: 204,8 tỷ đồng</div></div>
<div><div>94,02%</div><div>CTCP Nova Festival VĐL: 184,0 tỷ đồng Gardengate Residence</div></div>	<div><div>67,15%</div><div>CT TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (Tên cũ: CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình) VĐL: 7.551,2 tỷ đồng</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH BDS Gia Đức VĐL: 3.740,0 tỷ đồng Aqua City Phoenix Island</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CTCP BDS Thịnh Vương VĐL: 1.239,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CTCP Đầu tư và BDS Ngọc Uyên VĐL: 1.135,9 tỷ đồng</div></div>	<div><div>69,97%</div><div>CT TNHH BDS Phúc Hoa VĐL: 4.300,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal VĐL: 3.527,4 tỷ đồng</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Nova An Phú VĐL: 254,1 tỷ đồng The Palace Residence</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CT TNHH BDS Gia Phú VĐL: 245,0 tỷ đồng The Sun Avenue Residence</div></div>	<div><div>99,95%</div><div>CTCP Kinh doanh BDS Thái Bình VĐL: 750,0 tỷ đồng Victoria Village</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH BDS Bảo Phúc VĐL: 1.321,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH BDS Thế Kỷ Hoàng Kim VĐL: 1.844,0 tỷ đồng Dự án tại Q.3, TP.HCM</div></div>
<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Nova Lucky Palace VĐL: 100,0 tỷ đồng Lucky Palace</div></div>	<div><div>99,97%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Nova Phúc Nguyên VĐL: 790,2 tỷ đồng The Tresor Residence</div></div>	<div><div>99,97%</div><div>CT TNHH BDS Nova Riverside VĐL: 1.315,1 tỷ đồng Sunrise Riverside</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CTCP Nova Hospitality VĐL: 20.114,1 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,95%</div><div>CTCP BDS Nova Lexington VĐL: 1.002,5 tỷ đồng Lexington Residence</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CTCP Nova Holiday VĐL: 20,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>99,96%</div><div>CTCP The Prince Residence VĐL: 2.991,4 tỷ đồng The Prince Residence</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Đầu tư và BDS Trường Minh VĐL: 1.899,7 tỷ đồng Aqua Marina City</div></div>	<div><div>99,82%</div><div>CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa VĐL: 580,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,97%</div><div>CTCP Đầu tư BDS Trường Tây VĐL: 3.019,8 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,85%</div><div>CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM VĐL: 1.370,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS An Phát VĐL: 1.632,5 tỷ đồng</div></div>
<div><div>99,99%</div><div>CTCP Địa ốc Thành Nhơn VĐL: 1.486,3 tỷ đồng</div></div>	<div><div>98,97%</div><div>CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 VĐL: 2.534,5 tỷ đồng (") Lakeview City, The Water Bay</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Nova Property Management VĐL: 139,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,67%</div><div>CTCP Phát triển Đất Việt VĐL: 4.780,3 tỷ đồng The Grand Manhattan và Soho Residence</div></div>	<div><div>99,85%</div><div>CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận VĐL: 1.850,0 tỷ đồng NovaWorld Phan Thiết</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CTCP Global Membership (Tên cũ: CTCP Big Ben Holiday) VĐL: 420,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>74,00%</div><div>CT TNHH Nova Sagel VĐL: 367,0 tỷ đồng Golden Mansion</div></div>	<div><div>99,89%</div><div>CTCP Cao ốc Phương Đông VĐL: 166,0 tỷ đồng Wilton Tower</div></div>	<div><div>99,89%</div><div>CT TNHH Merufa-Nova VĐL: 125,0 tỷ đồng Newton Residence</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Đầu tư Phát triển BDS An Phú Đông VĐL: 5,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CTCP Đầu tư BDS Trường Thành VĐL: 105,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS An Huy VĐL: 880,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Một thành viên Novaland Agent VĐL: 20,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,77%</div><div>CT TNHH Nova Rivergate VĐL: 778,1 tỷ đồng Rivergate Residence</div></div>	<div><div>99,80%</div><div>CTCP Địa ốc Nhật Hoa VĐL: 510,0 tỷ đồng Sunrise Cityview</div></div>	<div><div>69,98%</div><div>CT TNHH Thành phố Aqua VĐL: 845,2 tỷ đồng Aqua City</div></div>	<div><div>79,98%</div><div>CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CTCP Địa ốc Ngân Hiệp VĐL: 500,0 tỷ đồng NovaWorld Ho Tram - Wonderland và Habana Island</div></div>
<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long VĐL: 454,8 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,90%</div><div>CTCP Nova Princess Residence VĐL: 80,0 tỷ đồng Kingston Residence</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CTCP Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên VĐL: 9.097,3 tỷ đồng</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38 VĐL: 1.625,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>79,98%</div><div>CT TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ đồng Aqua Riverside City</div></div>	<div><div>99,98%</div><div>CTCP Đầu tư Liberty VĐL: 800,0 tỷ đồng</div></div>
<div><div>99,99%</div><div>CTCP Nova Richstar VĐL: 724,0 tỷ đồng Richstar</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng VĐL: 1.577,4 tỷ đồng Saigon Royal Residence</div></div>	<div><div>67,13%</div><div>CTCP BDS Đình Phát VĐL: 1.970,7 tỷ đồng</div></div>	<div><div>95,79%</div><div>CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng VĐL: 500,0 tỷ đồng Dự án tại tỉnh Bình Thuận</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CTCP Đầu tư và Phát triển BDS Thuận Phát VĐL: 2.516,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>51,48%</div><div>CTCP Thạnh Mỹ Lợi VĐL: 2.162,2 tỷ đồng Dự án tại TP. Thủ Đức, TP.HCM</div></div>
<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH BDS Khải Hưng VĐL: 7.079,5 tỷ đồng</div></div>	<div><div>98,60%</div><div>CTCP Ngôi nhà Mega VĐL: 215,0 tỷ đồng</div></div>	<div><div>67,14%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS 350 VĐL: 2.906,6 tỷ đồng</div></div>	<div><div>96,14%</div><div>CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn VĐL: 340,0 tỷ đồng Dự án tại tỉnh Bình Thuận</div></div>	<div><div>99,99%</div><div>CT TNHH Đầu tư và Phát triển BDS Cửu Long VĐL: 2.245,0 tỷ đồng Palm City (Tên cũ: Palm Marina)</div></div>	<div><div>100,0%</div><div>CT TNHH Đầu tư BDS Cao Nguyên Xanh VĐL: 10,0 tỷ đồng</div></div>



■ Hệ thống 07 CT liên kết (*):



Năm 2024, Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, vì vậy hệ thống các CT con và liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS.

Các CT này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2024, Tập đoàn tiếp tục bàn giao các dự án đã hoàn thành cho Khách hàng, góp phần ghi nhận doanh thu cho Tập đoàn.

Những dự án chính tiếp tục được bàn giao trong năm 2024 và ghi nhận doanh thu có chủ đầu tư là các CT con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	CT	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần 2024 (tỷ đồng)
BĐS ĐÔ THỊ - KHU TRUNG TÂM				
1	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rỗng	Saigon Royal Residence	Q.4, TP.HCM	23
2	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Sunrise City	Q.7, TP.HCM	16
3	CT TNHH BĐS Nova Riverside	Sunrise Riverside	H. Nhà Bè, TP.HCM	900
BĐS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔNG				
4	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	Victoria Village	TP. Thủ Đức, TP.HCM	57
5	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	Palm City (Tên cũ: Palm Marina)	TP. Thủ Đức, TP.HCM	802
6	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Lakeview City	TP. Thủ Đức, TP.HCM	264
BĐS ĐÔ THỊ - KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH				
7	CT TNHH Thành phố Aqua	Aqua City	TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	2.285
8	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	Aqua Riverside City	TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	89
9	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	Aqua Waterfront City	TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	380
BĐS DU LỊCH				
10	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	NovaWorld Phan Thiết	TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	2.365
11	CT TNHH The Forest City	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	H. Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	454
12	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	NovaWorld Ho Tram - Wonderland và Habana Island	H. Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	634
TỔNG CỘNG				8.269

(Nguồn: Tập đoàn Novaland)

Trong năm 2024, các CT con đã đóng góp 8.969 tỷ đồng doanh thu thuần, chiếm khoảng 99% doanh thu thuần của Tập đoàn.

Ghi chú:

(*) Thông tin tại ngày 31/12/2024. Các số liệu phần trăm thể hiện tỷ lệ sở hữu đối với các CT con và CT liên kết.

(**) VDL của CT này dựa theo vốn thực góp.

06 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet
(Phan Thiet, Binh Thuan)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN NĂM 2024 (VAS)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	03/02/2023	
Ông Ng Teck Yow	Thành viên	22/06/2023	
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	16/08/2023	
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	26/04/2019	
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	21/10/2020	
ỦY BAN KIỂM TOÁN		Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch	25/08/2023	
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên	25/08/2023	25/12/2024
Ông Ng Teck Yow	Thành viên	25/12/2024	
Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên	04/11/2020	
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG			
Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	17/03/2023	01/11/2024
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	
Ông Dương Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm GD tài chính	06/09/2024	01/11/2024
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Bà Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	15/11/2024	
Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	17/12/2020	05/04/2024
Bà Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng	05/04/2024	

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

		Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	08/02/2023	
Ông Ng Teck Yow	Tổng Giám đốc	25/08/2023	01/11/2024
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc	01/11/2024	

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

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

6. Phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất *đính kèm từ trang số 06 đến trang số 79* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va** và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ năm 2024 là 4.395 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 là âm 7.626 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Theo Thuyết minh III.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024, Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc liệu Tập đoàn có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng; và cũng phụ thuộc vào việc các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết theo các thư cam kết của họ.

Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh III.2, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Tập đoàn, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Vấn đề khác

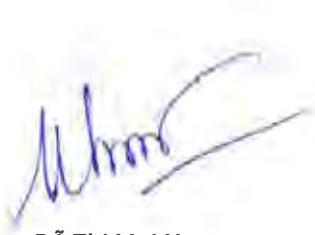
Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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



Huỳnh Tiểu Phụng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 1269 -2023-005-1



Đỗ Thị Mai Hoa
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3559-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		207.831.078.798.684	191.154.819.021.853
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	4.607.601.921.683	3.412.524.436.724
1. Tiền	111		3.343.715.161.772	1.713.759.213.836
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.263.886.759.911	1.698.765.222.888
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		31.258.216.194	43.507.843.256
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	31.258.216.194	43.507.843.256
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.813.392.824.915	47.011.035.493.822
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	2.996.106.511.118	2.837.441.207.038
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	7.857.833.385.978	7.457.550.110.086
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.5a	6.050.897.395.010	6.602.402.331.194
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.6a	37.982.680.530.513	30.139.277.491.282
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.7a	(74.124.997.704)	(25.635.645.778)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.8	146.607.440.687.432	138.935.271.807.965
1. Hàng tồn kho	141		147.027.941.663.523	139.096.217.236.865
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(420.500.976.091)	(160.945.428.900)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.771.385.148.460	1.752.479.440.086
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9a	432.530.802.027	273.503.248.516
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.18b	1.084.331.717.815	1.216.505.939.331
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.18b	254.522.628.618	262.470.252.239

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	200		29.946.901.858.972	50.331.560.521.272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.900.998.378.910	34.560.075.860.276
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3b	-	86.080.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	VI.5b	176.200.000.000	176.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	VI.6b	15.741.300.378.910	34.297.901.289.784
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	VI.7b	(16.502.000.000)	(105.429.508)
II. Tài sản cố định	220		1.937.682.347.954	2.401.389.820.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.11	1.875.694.928.140	2.331.565.433.184
- Nguyên giá	222		2.286.171.400.171	2.684.512.946.723
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(410.476.472.031)	(352.947.513.539)
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.12	61.987.419.814	69.824.387.210
- Nguyên giá	228		170.305.186.522	170.305.186.522
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(108.317.766.708)	(100.480.799.312)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.13	5.737.179.048.000	5.543.248.882.224
- Nguyên giá	231		6.503.656.915.369	6.114.620.064.517
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(766.477.867.369)	(571.371.182.293)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		544.001.499.525	528.661.491.035
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.14	181.998.060.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.15	362.003.439.130	346.663.430.640
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.709.377.159.826	1.728.050.951.949
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	VI.2b	1.411.340.774.269	1.423.136.037.351
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	VI.2c	302.340.514.598	304.914.914.598
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	VI.2c	(4.304.129.041)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	VI.9b	4.117.663.424.757	5.570.133.515.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.25	1.500.140.582.061	1.689.485.786.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.10	141.684.358.122	183.870.469.256
3. Lợi thế thương mại	269		2.475.838.484.574	3.696.777.259.435
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		237.777.980.657.656	241.486.379.543.125

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		190.486.956.299.042	196.183.529.500.722
I. Nợ ngắn hạn	310		107.222.351.548.398	87.282.658.320.119
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.16	8.467.334.913.746	9.876.727.746.646
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.18a	7.908.894.960.310	1.087.318.344.902
4. Phải trả người lao động	314	VI.19	7.696.969.531	11.034.456.956
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.20a	13.876.921.539.167	9.991.089.269.430
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.21a	265.182.735	1.395.098.660
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.22a	21.051.435.219.243	16.238.721.209.989
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.23a	36.978.198.251.788	30.937.469.509.389
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.24	11.588.500.244	19.111.447.884
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		83.264.604.750.644	108.900.871.180.603
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.20b	1.636.869.030.987	1.459.188.712.055
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.21b	74.023.506.748	77.625.827.089
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.22b	42.056.028.074.923	66.619.950.911.962
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.23b	24.587.656.403.178	26.774.936.365.837
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.25	14.631.680.390.354	13.707.696.719.409
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.24	278.347.344.454	261.472.644.251

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47.291.024.358.614	45.302.850.042.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.26	47.291.024.358.614	45.302.850.042.403
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.281.118.742.079	13.494.207.570.271
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		13.494.207.570.271	12.888.775.711.396
- LNST chưa phân phối năm này	421b		(213.088.828.192)	605.431.858.875
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.457.258.311.909	7.255.995.167.506
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		237.777.980.657.656	241.486.379.543.125

Danh Thúy Ngọc
Người lập biểu

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024


Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	9.079.619.602.216	4.769.950.330.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	6.244.128.255	13.048.116.461
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VII.3	9.073.375.473.961	4.756.902.213.820
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VII.4	8.989.801.418.151	3.434.694.564.513
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		83.574.055.810	1.322.207.649.307
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.5	5.940.883.938.532	5.128.130.127.876
7. Chi phí tài chính	22	VII.6	4.710.868.236.963	3.244.008.255.570
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		291.396.806.443	327.706.664.781
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(6.155.240.237)	(151.539.424.738)
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7	533.971.724.119	291.975.056.813
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1.449.937.734.036	1.490.226.089.162
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	30		(676.474.941.013)	1.272.588.950.900
12. Thu nhập khác	31	VII.9	405.929.354.905	1.075.033.533.475
13. Chi phí khác	32	VII.10	2.285.118.688.241	348.740.792.825
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.879.189.333.336)	726.292.740.650

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2.555.664.274.349)	1.998.881.691.550
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.12	861.820.090.664	408.200.850.882
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	977.157.838.690	1.104.816.315.770
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.394.642.203.703)	485.864.524.898
19. Cổ đông của Công ty	61		(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
20. Cổ đông không kiểm soát	62		2.060.137.701.067	(119.713.695.215)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.13	(3.310)	311
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VII.14	(3.310)	311


Danh Thúy Ngọc
Người lập biểu


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.555.664.274.349)	1.998.881.691.550
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	02		1.553.032.140.045	1.106.459.385.516
- Các khoản dự phòng	03		340.901.656.636	220.560.611.591
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		906.763.500.173	552.276.871.342
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư (cổ tức, lãi tiền gửi, đầu tư khác)	05		(724.297.919.592)	(1.258.547.070.258)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		293.164.269.671	357.075.251.918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(186.100.627.416)	2.976.706.741.659
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		11.428.809.770.160	11.750.687.223.303
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(2.135.609.451.531)	(1.747.003.638.562)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(12.814.210.755.554)	(15.994.763.032.194)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2.516.656.785	(104.770.211.896)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.697.582.324.023)	(4.091.267.220.638)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(569.001.384.074)	(416.079.525.176)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.971.178.115.653)	(7.626.489.663.504)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.666.666.667)	(12.766.370.275)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		7.804.735.388	89.781.296.895
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.926.542.452.962)	(4.172.394.695.598)

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.929.427.678.158	2.241.815.981.295
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.700.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.893.613.355.323	8.189.384.151.475
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.315.166.727.468	812,736,145,102
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.210.103.376.708	7.148.556.508.894
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	32		(413,083,000)	(15,000,000)
2. Tiền thu từ đi vay	33		6,089,223,623,609	4,876,386,461,232
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3,132,621,801,283)	(9,586,061,924,937)
4. Tiền chi trả cổ tức của các công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	36		(33,759,401)	(25,239,053)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40		2,956,154,979,925	(4,709,715,702,758)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		1,195,080,240,980	(5,187,648,857,368)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3,412,524,436,724	8,600,170,523,502
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2,756,021)	2,770,590
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+ 60 + 61)	70	VI.1	4,607,601,921,683	3,412,524,436,724


Danh Thúy Ngọc
Người lập biểu


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty

I.1 Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL.

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

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM.

I.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

I.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2024, tình hình tài chính của Tập đoàn hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Tập đoàn giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khơi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Phan Thiết của Tập đoàn đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

I.6 Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

1.093 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.091 nhân viên).

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 85 công ty con, 07 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 86 công ty con, 07 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

I.7.1 Danh sách các công ty con:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
3	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,15	67,15	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

I.7.1 Danh sách các công ty con (Tiếp theo):

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
9	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty TNHH Nova Rivergate	Phường 06, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
12	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty Cổ phần Nova Festival	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
15	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
16	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Nova Sasco	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
19	Công ty TNHH Nova Nam Á	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
20	Công ty TNHH Nova Sagel	Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00	74,00	74,00
21	Công ty TNHH Nova An Phú	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
22	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
23	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Phường Tam Phước, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	Phường 01, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
25	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	83,57	83,57	72,62	72,62
26	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
27	Công ty TNHH Nova Property Management	Phường Bến Nghé , Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
29	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
30	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
31	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
32	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	99,36	99,50
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Phường Phú Thủy, TP.Phan Thiết, Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
35	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	-	99,98	99,98

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

I.7.1 Danh sách các công ty con (Tiếp theo):

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
36	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
37	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rong	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
38	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
39	Công ty Cổ phần Đức Tân	Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	99,85	100,00
40	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
41	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,87	99,89
42	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,98	70,00
43	Công ty TNHH The Forest City	Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	99,88	99,90
44	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Phường An Khánh , TP.Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
45	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
47	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Xã Tiến Thành, TP.Phan Thiết, Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
48	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
50	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
51	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
52	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
53	Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi	Phường 09, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	51,48	70,00	69,75	70,00
54	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
55	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,38	99,99
56	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
57	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
58	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,98	99,98
59	Công ty TNHH Mega Tie	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
60	Công ty TNHH Merufa-Nova	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

I.7.1 Danh sách các công ty con (Tiếp theo):

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
61	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,14	99,99	99,97	99,99
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	66,86	99,59	99,56	99,59
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
64	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
66	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	67,13	99,96	99,95	99,96
67	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
68	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
69	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
70	Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
71	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thạnh	Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
72	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Phường 13, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
73	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
74	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,98	100,00
75	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
76	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Phường 12, Quận 10, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,97	99,99
77	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Xã Long Hưng, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,98	100,00
78	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,98	80,00
79	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
80	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
81	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
82	Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
83	Công ty Cổ phần Phát Triển Đất Việt	Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
84	Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday)	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
85	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,97	100,00
86	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty (Tiếp theo)

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	31/12/2024		01/01/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Phường 01, Quận 4, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
4	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
5	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
7	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM.	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00

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

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Novaland quận 1.
Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

II. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

II.1 Năm tài chính

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

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

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

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán chủ yếu áp dụng

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán chủ yếu áp dụng *(Tiếp theo)*

III.2 Giả định hoạt động liên tục

Tập đoàn phát sinh khoản lỗ năm 2024 là 4.395 tỷ Đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là âm 5.971 tỷ Đồng (lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 là âm 7.626 tỷ Đồng). Ngoài ra, tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

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

Tập đoàn đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, và (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn khi cần thiết.

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

(i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ gốc vay và nợ gốc trái phiếu của Tập đoàn là 61.566 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.712 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán được 7.057 tỷ Đồng trên dư nợ gốc. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Tập đoàn. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.

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

- Các bên cho vay và định chế tài chính quốc tế: Tập đoàn đã vi phạm thời hạn thanh toán cho một số hợp đồng với tổng số tiền là 5.922 tỷ Đồng. Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Tập đoàn, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Tập đoàn và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 17.898 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Tập đoàn thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý bảo đảm thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

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

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

Tập đoàn đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 21 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Hai tài sản đã được bán thành công và thu về 8.059 tỷ Đồng. Tập đoàn đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ Đồng. Tập đoàn cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ Đồng. Tập đoàn đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ Đồng. Tập đoàn chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.765 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

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

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

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

Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục hỗ trợ tài chính để triển khai xây dựng các dự án nhằm đảm bảo tiến độ bàn giao nhà theo từng giai đoạn cho người mua nhà. Trong năm, Tập đoàn đã được giải ngân số tiền là 1.968 tỷ Đồng (Thuyết minh VI.23) thông qua các hợp đồng tín dụng mới từ các ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục giải ngân được thêm hạn mức tín dụng mới với số tiền là 10.409 tỷ Đồng trong 12 tháng tiếp theo để tài trợ cho các dự án đang triển khai.

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

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

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

(iv) Các giả định khác:

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

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán chủ yếu áp dụng (Tiếp theo)

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

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

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

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

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

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

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

IV.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(Tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

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

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

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

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

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

Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.251 VND/USD.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(Tiếp theo)*

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

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

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

IV.5 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

Kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng (Tiếp theo)

IV.7 Ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

IV.8.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

TSCĐ hữu hình mua sắm

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

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

TSCĐ hữu hình tự xây dựng

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

IV.8.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

IV.8.3 Ghi nhận thuê tài sản

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

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

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

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

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

IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(Tiếp theo)*

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

IV.8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ *(Tiếp theo)*

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

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

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

Thanh lý

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.	

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thanh lý

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

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

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

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

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

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

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

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

IV.12 Ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

IV.13 Ghi nhận nợ phải trả

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng *(Tiếp theo)*

IV.13 Ghi nhận nợ phải trả *(tiếp theo)*

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

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

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

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

IV.14 Ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương

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

IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo 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.

IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

IV.20 Ghi nhận Trái phiếu

20.1 Trái phiếu thường

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

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

20.2 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng (Tiếp theo)

IV.21 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

IV.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

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

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

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

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

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

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

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

IV.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

IV.25 Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng (*Tiếp theo*)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV.28 Ghi nhận lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

IV.29 Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

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

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

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

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

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

IV.31 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

V. Các giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư công ty con trong năm

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

Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con trong năm

Ngày 25/12/2024, theo nghị quyết số 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, Tập đoàn đã chuyển nhượng thành công 32,84% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình (công ty con tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình). Khoản lãi chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty nắm giữ 67,15% quyền kiểm soát tại Công ty con. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này các đối tác đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng trên.

Ngày 01/4/2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy. Giá trị chuyển nhượng không bao gồm giá trị các tài sản tiện ích và các nghĩa vụ nợ tồn đọng. Đối tác đã thanh toán đầy đủ khoản chuyển nhượng cho Tập đoàn. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty con.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

VI.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	3.343.715.161.772	1.713.759.213.836
Tiền mặt	287.256.888	18.146.012.066
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.343.427.904.884	1.695.613.201.770
Các khoản tương đương tiền	1.263.886.759.911	1.698.765.222.888
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	1.263.886.759.911	1.698.765.222.888
Cộng	4.607.601.921.683	3.412.524.436.724

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,4%/năm đến 4,5%/năm (Tại 31/12/2023: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 31/12/2024, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh là 78 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 63 tỷ Đồng). Tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.360 tỷ đồng (Tại 31/12/2023 là 853 tỷ Đồng).

VI.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	29.234.616.194	29.234.616.194	40.346.843.256	40.346.843.256
Trái phiếu (2)	2.023.600.000	2.023.600.000	3.161.000.000	3.161.000.000
Cộng	31.258.216.194	31.258.216.194	43.507.843.256	43.507.843.256

(1) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 2,3%/năm đến 6,2%/năm (Tại 31/12/2023: từ 4,2%/năm đến 7,3%/năm).

(2) Đây là khoản đầu tư trái phiếu với lãi suất hằng năm được hưởng là 10,5%/năm (Tại 31/12/2023 là 10,5%/năm).

Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn cuối năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 14 tỷ Đồng (Tại 31/12/2023 là 14 tỷ Đồng). Tiền gửi đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 100 triệu Đồng (Tại 31/12/2023 là 4 tỷ Đồng).

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

b. Đầu tư vào các công ty liên kết

01/01/2024			Biến động khoản đầu tư trong năm		31/12/2024	
Tên công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức đã nhận trong năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
1. Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	(*)	581.990.289.067	(12.789.466.973)	-	569.200.822.094	(*)
2. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	(*)	387.134.653.122	(34.986.046)	-	387.099.667.076	(*)
3. Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	(*)	369.153.308.551	(36.125.748)	-	369.117.182.803	(*)
4. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	(*)	81.716.150.623	6.762.421.595	(5.640.022.845)	82.838.549.373	(*)
5. Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	(*)	2.340.154.249	(26.006.181)	-	2.314.148.068	(*)
6. Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	(*)	801.481.739	(31.076.884)	-	770.404.855	(*)
7. Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	(*)	-	-	-	-	(*)
Cộng		1.423.136.037.351	(6.155.240.237)	(5.640.022.845)	1.411.340.774.269	

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

1. **Công ty Cổ phần Thương Mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 363 tỷ Đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 48.98%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết.
2. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 318,1 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
3. **Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1** được thành lập vào năm 2019 với hoạt động Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Công ty liên kết có vốn chủ sở hữu là: 213,3 tỷ đồng. Tập đoàn đã góp đủ vốn theo tỷ lệ 49%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Công ty liên kết đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.
4. **Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành** được thành lập vào năm 2010 với hoạt động kinh doanh đa dạng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quản lý khai thác văn phòng cho thuê, dịch vụ lưu trú và hợp tác kinh doanh. Vốn chủ sở hữu tại ngày cuối năm là 80 tỷ Đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ 25%/vốn góp chủ sở hữu theo cam kết. Trong năm, Công ty liên kết có chia cổ tức.

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

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

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

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

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

c. Đầu tư vào các công ty khác

	31/12/2024					01/01/2024			
Tên công ty đầu tư góp vốn khác	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Địa ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	10,00%	271.075.164.598	-	(*)	10,00%	271.075.164.598	-	(*)
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City	Kinh doanh bất động sản	15,00%	15.000.000.000	(3.854.129.041)	(*)	15,00%	15.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Mekong Smart City	Sản xuất linh kiện điện tử	7,98%	6.425.600.000	-	(*)	7,98%	9.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	11,32%	7.939.750.000	-	(*)	11,32%	7.939.750.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	5,00%	1.000.000.000	-	(*)	5,00%	1.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	-	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Kinh doanh dịch vụ giáo dục	9,00%	450.000.000	(450.000.000)	(*)	9,00%	450.000.000	-	(*)
Cộng			302.340.514.598	(4.304.129.041)			304.914.914.598	-	

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư đầu tiên số 0313522847 cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ 1.920 tỷ Đồng, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết. Công ty đang trong giai đoạn triển khai dự án. Tại ngày 31/12/2024, Công ty có lợi nhuận lũy kế dương.

Ngày 16/10/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết 40/2024-NQ.HĐQT-NVLG về việc giảm 90% vốn góp tại Công ty Cổ phần Mekong Smart City ("Mekong Smart City"). Mekong Smart City đã hoàn trả lại phần vốn góp cho các cổ đông tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, thủ tục giảm vốn đã hoàn tất.

Trong năm 2024, Tình hình kinh doanh của Các công ty Cổ Phần Mekong Smart City, Công ty Cổ phần Du lịch Huế, Công ty Cổ phần Novareal và Công ty Cổ phần Giáo dục PTN có lãi và lũy kế lợi nhuận dương. Công ty Cổ phần Hồng Ngự City và Công ty Cổ phần Nova Education Group có lũy kế lợi nhuận âm, Công ty đã lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.3 Phải thu của khách hàng

31/12/2024			01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.996.106.511.118	(14.026.018.634)	2.837.441.207.038	(10.635.645.778)
Phải thu khách hàng từ bán thành phẩm bất động sản	2.415.694.184.971	-	2.394.241.136.254	-
Bên thứ ba	2.391.685.989.734	-	2.366.232.941.017	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	24.008.195.237	-	28.008.195.237	-
Phải thu khách hàng khác	580.412.326.147	(14.026.018.634)	443.200.070.784	(10.635.645.778)
Bên thứ ba	580.412.326.147	(14.026.018.634)	443.200.070.784	(10.635.645.778)
b. Dài hạn	-	-	86.080.000.000	-
Phải thu khách hàng khác	-	-	86.080.000.000	-
Bên thứ ba	-	-	86.080.000.000	-
Cộng	2.996.106.511.118	(14.026.018.634)	2.923.521.207.038	(10.635.645.778)

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm bất động sản chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

VI.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

31/12/2024			01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên thứ ba	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)	7.457.550.110.086	-
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.959.249.007.249	-	3.652.160.940.651	-
Công ty Cổ phần Nova E&C	792.135.679.049	-	845.089.324.393	-
Khác	3.106.448.699.680	(1.159.144.386)	2.960.299.845.042	-
Cộng	7.857.833.385.978	(1.159.144.386)	7.457.550.110.086	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.5 Phải thu về cho vay

31/12/2024			01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.050.897.395.010	(529.184.697)	6.602.402.331.194	-
Bên thứ ba	6.033.325.395.010	-	6.584.830.331.194	-
Tổ chức	5.769.647.565.010	(529.184.697)	6.353.657.511.194	-
Cá nhân	263.677.830.000	-	231.172.820.000	-
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	17.572.000.000	-	17.572.000.000	-
b. Dài hạn	176.200.000.000	-	176.200.000.000	-
Bên thứ ba	176.200.000.000	-	176.200.000.000	-
Cộng	6.227.097.395.010	(529.184.697)	6.778.602.331.194	-

Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khoản phải thu về cho vay bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản phải thu cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho mục đích tài trợ vốn lưu động, có thời hạn đáo hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 3,6%/năm đến 18%/năm).

Khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn đáo hạn từ 24 tháng đến 36 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,3%/năm).

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.6 Phải thu khác

31/12/2024				01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
a. Ngắn hạn	37.982.680.530.513	(16.783.778.684)	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)	
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	16.177.398.000.000	-	5.279.035.000.000	-	
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (2)	5.132.000.000.000	-	-	-	
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (3)	4.629.747.629.468	-	13.342.821.629.468	-	
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	3.434.739.865.026	(88.413.342)	2.370.009.440.286	-	
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản và dự án (4)	2.837.661.935.511	-	3.369.282.044.919	-	
Phải thu do hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	1.374.767.794.696	-	251.782.927.798	-	
Thuế GTGT tạm nộp	1.053.540.648.471	-	1.053.540.648.471	-	
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.018.500.000.000	-	886.081.827.359	-	
Tạm ứng cho các dự án	369.476.843.656	-	347.010.468.313	-	
Phải thu khác	1.954.847.813.685	(16.695.365.342)	3.239.713.504.668	(15.000.000.000)	
b. Dài hạn	15.741.300.378.910	(16.502.000.000)	34.297.901.289.784	(105.429.508)	
Hợp tác đầu tư và phát triển dự án (1)	10.248.397.403.834	-	29.046.303.980.759	-	
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản (4)	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-	
Phải thu từ hoán đổi sản phẩm bất động sản (5)	520.156.627.775	-	545.269.235.537	-	
Đặt cọc, ký quỹ dự án	200.043.357.390	-	199.301.850.093	-	
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	-	-	1.010.255.520.558	-	
Phải thu khác	1.502.437.725.911	(16.502.000.000)	226.505.438.837	(105.429.508)	
Cộng	53.723.980.909.423	(33.285.778.684)	64.437.178.781.066	(15.105.429.508)	

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

31/12/2024			01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	37.982.680.530.513	(16.783.778.684)	30.139.277.491.282	(15.000.000.000)
Bên thứ ba	37.819.743.156.321	(1.783.778.684)	29.555.083.588.760	-
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	162.937.374.192	(15.000.000.000)	584.193.902.522	(15.000.000.000)
b. Dài hạn	15.741.300.378.910	(16.502.000.000)	34.297.901.289.784	(105.429.508)
Bên thứ ba	15.665.300.378.910	(16.502.000.000)	34.146.501.289.784	(105.429.508)
Bên liên quan (thuyết minh IX 2b.2)	76.000.000.000	-	151.400.000.000	-

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

(2) Khoản chuyển nhượng vốn trong năm xem thuyết minh tại V.I.1. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản này đã được thu hồi với tổng giá trị là 5.132.000.000.000 VND.

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

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

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.7 Dự phòng phải thu khó đòi

31/12/2024					01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	"Thời gian quá hạn"
a. Ngắn hạn	74.354.272.024	229.274.320	74.124.997.704		25.635.645.778	-	25.635.645.778	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.227.974.454	201.955.820	14.026.018.634	> 3 năm	10.635.645.778	-	10.635.645.778	> 3 năm
Trả trước cho người bán	1.159.144.386	-	1.159.144.386	> 3 năm	-	-	-	
Thuế GTGT đầu vào	41.626.871.303	-	41.626.871.303	> 3 năm	-	-	-	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	529.184.697	-	529.184.697	> 3 năm	-	-	-	
Phải thu khác ngắn hạn	16.811.097.184	27.318.500	16.783.778.684	> 3 năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000	> 3 năm
b. Dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000		105.429.508	-	105.429.508	
Phải thu khác dài hạn	16.502.000.000	-	16.502.000.000	> 3 năm	105.429.508	-	105.429.508	> 3 năm
Tổng cộng	90.856.272.024	229.274.320	90.626.997.704		25.741.075.286	-	25.741.075.286	
Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:								
					Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng	
Số đầu năm					25.635.645.778	105.429.508	25.741.075.286	
Trích lập dự phòng bổ sung					48.489.351.926	16.502.000.000	64.991.351.926	
Xóa sổ dự phòng đã trích					-	(105.429.508)	(105.429.508)	
Số cuối năm					74.124.997.704	16.502.000.000	90.626.997.704	

VI.8 Hàng tồn kho

31/12/2024				01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản để bán đang xây dựng (1)	138.407.976.132.589	(420.500.976.091)	129.732.731.714.808	(158.855.190.876)	
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	8.511.406.811.461	-	9.238.045.841.836	(2.090.238.024)	
Hàng hoá bất động sản	101.989.469.129	-	110.945.172.833	-	
Hàng hóa khác	6.569.250.344	-	14.494.507.388	-	
Cộng	147.027.941.663.523	(420.500.976.091)	139.096.217.236.865	(160.945.428.900)	

Thuyết minh các khoản cho vay

(1) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí vốn hóa và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng loại dự án. Tại ngày 31/12/2024, các dự án đang trong giai đoạn xây dựng.

Giá trị các dự án chiếm tỷ lệ tương đương khoảng 70% trên tổng giá trị hàng tồn kho hợp nhất tại ngày 31/12/2024 của Tập đoàn chủ yếu gồm các dự án sau: Cụm hàng tồn kho các dự án Aqua chiếm tỷ lệ 21%; Hàng tồn kho dự án Thanh Mỹ Lợi chiếm tỷ lệ là 20%; Hàng tồn kho dự án Novawold Phan Thiết chiếm tỷ lệ 16%; Hàng tồn kho dự án Mũi Né chiếm tỷ lệ 7%; hàng tồn kho dự án The Grand Manhattan chiếm tỷ lệ 6% trên tổng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

Tỷ lệ giá trị hàng tồn kho hợp nhất cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, cam kết cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 chiếm tỷ lệ 77,46% trên tổng giá trị hàng tồn kho (tại ngày 31/12/2023 chiếm tỷ lệ 77,73% trên tổng trị hàng tồn kho).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2024 là 6.222 tỷ Đồng (Năm 2023 là 6.368 tỷ Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 3,4%/năm đến 16,5%/năm (Năm 2023 là 3,5%/năm đến 16,5%/năm).

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

	Năm 2024	Năm 2023
Số đầu năm	160.945.428.900	2.090.238.024
Trích lập dự phòng bổ sung	261.645.785.215	158.855.190.876
Hoàn nhập dự phòng	(2.090.238.024)	-
Số cuối năm	420.500.976.091	160.945.428.900

Tại ngày 31/12/2024 số dư hàng tồn kho đã bao gồm chi phí phát triển dự án The Botanica với số tiền 621.470.267.544 đồng. Theo thỏa thuận hợp tác số 219/NVLG-SVC/2014/TTHT ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ký thỏa thuận hợp tác liên quan đến chuyển nhượng dự án The Bontanica tại đường Phổ Quang, Quận Tân Bình, Tp.HCM. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, việc nhận chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn vẫn đang thỏa thuận với đối tác để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	432.530.802.027	273.503.248.516
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	392.813.437.517	249.438.077.594
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	510.311.641	1.236.736.165
Các khoản khác	39.207.052.869	22.828.434.757
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.500.140.582.061	1.689.485.786.703
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu	1.423.610.217.509	1.621.037.487.064
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	24.569.584.284	32.016.854.383
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.499.493.711	5.558.761.793
Các khoản khác	47.461.286.557	30.872.683.463
Cộng	1.932.671.384.088	1.962.989.035.219

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

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	1.689.485.786.703	1.575.118.212.493
Tăng mua trong năm	290.240.971.028	324.498.448.641
Chuyển từ XDCB dở dang	1.771.276.463	-
Phân bổ trong năm	(276.621.784.449)	(213.970.932.888)
Giảm trong năm	(18.351.412.491)	(516.481.364)
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	(186.384.255.193)	4.356.539.821
Số dư cuối năm	1.500.140.582.061	1.689.485.786.703

VI.10 Lợi thế thương mại

Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	3.696.777.259.435	4.544.317.395.119
Phân bổ trong năm	(847.540.135.684)	(847.540.135.684)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(373.398.639.177)	-
Số dư cuối năm	2.475.838.484.574	3.696.777.259.435

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.11 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.216.043.439.477	50.540.800.278	341.594.881.983	74.353.697.713	1.980.127.272	2.684.512.946.723
Mua trong năm	-	-	1.008.754.000	149.870.000	-	1.158.624.000
Chuyển từ hàng tồn kho	164.614.576.602	-	6.035.522.942	-	170.306.907.331	340.957.006.875
Chuyển từ XDCB dở dang	-	-	7.957.575.759	-	-	7.957.575.759
Giảm do thoái vốn công ty con	(704.377.641.762)	-	(390.000.000)	(41.243.770)	-	(704.808.885.532)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(22.124.653.636)	(977.999.818)	-	(23.102.653.454)
Chuyển sang XDCB dở dang	-	-	(19.205.200.000)	-	-	(19.205.200.000)
Phân loại lại	9.328.112.515	404.651.208	(9.778.812.515)	46.048.792	-	-
Giảm khác	-	-	(1.298.014.200)	-	-	(1.298.014.200)
Số dư cuối năm	1.685.608.486.832	50.945.451.486	303.800.054.333	73.530.372.917	172.287.034.603	2.286.171.400.171
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	147.012.301.266	25.302.844.828	119.856.347.536	59.888.173.696	887.846.213	352.947.513.539
Khấu hao trong năm	56.654.590.782	4.076.216.750	29.565.770.852	4.975.609.374	7.292.531.302	102.564.719.060
Giảm do thoái vốn công ty con	(34.299.541.054)	-	(216.666.666)	(41.243.770)	-	(34.557.451.490)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.500.309.260)	(977.999.818)	-	(10.478.309.078)
Phân loại lại	-	(46.048.792)	-	46.048.792	-	-
Số dư cuối năm	169.367.350.994	29.333.012.786	139.705.142.462	63.890.588.274	8.180.377.515	410.476.472.031
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.069.031.138.211	25.237.955.450	221.738.534.447	14.465.524.017	1.092.281.059	2.331.565.433.184
Số dư cuối năm	1.516.241.135.838	21.612.438.700	164.094.911.871	9.639.784.643	164.106.657.088	1.875.694.928.140

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 413 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 423 tỷ Đồng).

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng ngày 31/12/2024 là 89 tỷ Đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 88 tỷ Đồng).

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

VI.12 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế, nhãn hiệu thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Số dư cuối năm	57.754.517.947	30.000.000	112.520.668.575	170.305.186.522
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.000.000	100.450.799.312	100.480.799.312
Khấu hao trong năm	-	-	7.836.967.396	7.836.967.396
Số dư cuối năm	-	30.000.000	108.287.766.708	108.317.766.708
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	57.754.517.947		12.069.869.263	69.824.387.210
Số dư cuối năm	57.754.517.947		4.232.901.867	61.987.419.814

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 98 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 25 tỷ đồng). Giá trị còn lại Quyền sử dụng đất của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Hội sở tại ngày 31/12/2024 là 56 tỷ Đồng (tại ngày 31/12/2023 là 56 tỷ Đồng).

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	75.092.806.364	6.004.992.356.256	34.534.901.897	6.114.620.064.517
Hàng tồn kho chuyển sang	-	469.472.850.754	32.016.654.562	501.489.505.316
Tăng khác	-	112.397.452	-	112.397.452
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(10.414.647.192)	-	(10.414.647.192)
Thanh lý, nhượng bán	-	(98.720.833.446)	-	(98.720.833.446)
Giảm khác	-	(3.429.571.278)	-	(3.429.571.278)
Phân loại lại	1.355.179.843	(1.355.179.843)	-	-
Số dư cuối năm	76.447.986.207	6.360.657.372.703	66.551.556.459	6.503.656.915.369

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.13 Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") cho thuê (Tiếp theo)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Khác	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	569.068.855.499	2.302.326.794	571.371.182.293
Khấu hao trong năm	-	217.305.626.807	4.386.051.921	221.691.678.728
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(570.908.917)	-	(570.908.917)
Thanh lý, nhượng bán	-	(25.721.610.345)	-	(25.721.610.345)
Giảm khác	-	(292.474.390)	-	(292.474.390)
Số dư cuối năm	-	759.789.488.654	6.688.378.715	766.477.867.369
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	75.092.806.364	5.435.923.500.757	32.232.575.103	5.543.248.882.224
Số dư cuối năm	76.447.986.207	5.600.867.884.049	59.863.177.744	5.737.179.048.000

Giá trị còn lại của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là: 1.114 tỷ Đồng. (Tại ngày 31/12/2023 là 1.218 tỷ Đồng).

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

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

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bất động sản đang xây dựng hoàn thành để bán	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395
Cộng	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395	181.998.060.395

Đây là chi phí sử dụng đất của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Phường Phú Hữu, Tp.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Mua sắm TSCĐ	273.844.026.675	276.526.255.767
Thi công nhà mẫu	73.792.600.383	54.070.601.745
Cải tạo văn phòng	4.107.799.041	6.451.621.122
Khác	10.259.013.031	9.614.952.006
Cộng	362.003.439.130	346.663.430.640
Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:		
Số dư đầu năm	346.663.430.640	390.960.770.085
Tăng trong năm	8.598.802.793	22.562.718.647
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình	11.247.624.241	(20.201.605.960)
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(730.149.429)	(37.380.148.759)
Kết chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(3.943.422.500)
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	(1.771.276.463)	(581.400.278)
Khác	(2.004.992.652)	(4.753.480.595)
Số dư cuối năm	362.003.439.130	346.663.430.640

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và 31/12/2024, Tập đoàn không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

VI.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.097.485.616.733	1.097.485.616.733	1.305.177.583.908	1.305.177.583.908
Công ty TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	6.747.804.715.130	6.747.804.715.130	7.949.404.492.855	7.949.404.492.855
"Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)"	2.364.186.295	2.364.186.295	2.465.274.295	2.465.274.295
Cộng	8.467.334.913.746	8.467.334.913.746	9.876.727.746.646	9.876.727.746.646

Tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2023, Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

VI.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
Bên thứ ba	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914
Cộng	18.915.181.304.285	19.114.956.528.914

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

Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm từ 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước.

VI.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

	01/01/2024	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ/khác)	31/12/2024
a. Phải nộp				
Tiền sử dụng đất (*)	33.670.934.393	5.121.085.706.698	68.355.501.353	5.086.401.139.738
Tiền phạt chậm nộp (*)	-	1.581.266.537.510	-	1.581.266.537.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	680.559.362.275	862.019.090.664	594.510.054.669	948.068.398.270
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") hàng bán nội địa	315.749.991.241	628.383.656.861	688.443.571.505	255.690.076.597
Thuế thu nhập cá nhân	5.912.893.907	59.436.353.324	59.770.856.543	5.578.390.688
Các loại thuế khác	51.425.163.086	88.755.394.259	108.290.139.838	31.890.417.507
Cộng	1.087.318.344.902	8.340.946.739.316	1.519.370.123.908	7.908.894.960.310
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.216.505.939.331	212.082.121.342	344.256.342.858	1.084.331.717.815
Thuế TNDN tạm nộp 1%	257.006.036.482	2.308.258.540	10.511.518.384	248.802.776.638
Thuế TNDN nộp thừa	5.167.307.118	3.277.970	(172.621.654)	5.343.206.742
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	296.908.639	96.352.252	16.615.653	376.645.238
Cộng	1.478.976.191.570	214.490.010.104	354.611.855.241	1.338.854.346.433

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế TNDN đã tạm nộp 1%	9.329.830.974	7.621.736.965
Thuế TNDN đã nộp	559.671.553.100	408.457.788.211
Thuế GTGT đã nộp	342.947.912.242	159.891.200.274
Tiền sử dụng đất đã nộp	71.201.752.584	9.365.697.195
Thuế nhà thầu đã nộp	-	84.665.702.896
Thuế thu nhập cá nhân đã nộp	59.416.609.218	70.815.506.906
Thuế khác đã nộp	102.511.404.459	5.528.169.184
Cộng	1.145.079.062.577	746.345.801.631

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

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

Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất của Công ty con phải nộp cho Nhà nước được trích theo thông báo số 71567/TB-CCT-KDT ngày 11/4/2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức với số tiền là 6.707.482.810.333 Đồng (Bao gồm tiền phạt chậm nộp 1.581.266.537.510 Đồng). Tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phải nộp do khác biệt thời điểm định giá khu đất giữa năm 2008 và năm 2017 liên quan khu đất 30,1ha (Nam Rạch Chiếc) tại Dự án Lakeview City, An Phú, Quận 2, Tp.HCM (nay Thành phố Thủ Đức). Tại văn bản số 1122/UBND-ĐTMT của UBND Tp.HCM ngày 20/02/2008 đã thống nhất chủ trương hoán đổi khu đất Bình Khánh và khu đất Nam Rạch Chiếc, theo đó công ty con của Tập đoàn sau khi nhận đất hoán đổi dự án trên đã tin rằng đủ cơ sở xác định thời điểm định giá khu đất sử dụng đất tại ngày chủ trương hoán đổi đất theo giá đất năm 2008. Tuy nhiên, theo thông báo số 268 và thông báo số 269 ngày 08/01/2021 của Cục thuế Tp.HCM, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất được tính theo đơn giá đất tại thời điểm năm 2017, theo phương án phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM theo quyết định 4777/QĐ-UBND ngày 29/12/2020.

Hiện nay, Tập đoàn đang tạm trích số tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi Cục thuế ngày 11/4/2024. Mặt khác, Tập đoàn cũng đã gửi văn bản đề nghị tính lại tiền sử dụng đất của dự án và các Cơ quan Nhà nước đang tiến hành rà soát lại đơn giá sử dụng đất phù hợp cho Tập đoàn. Nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất và tiền thuê đất được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, có thể sẽ được thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Nhà nước theo Nghị quyết 170/2024/QH25 có hiệu lực từ 01 tháng 04 năm 2025 (Thuyết minh IX.4).

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")

Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

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

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP áp dụng từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP áp dụng từ 1/7/2024 đến 31/12/2024.

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

VI.19 Phải trả người lao động

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền lương phải trả	6.253.785.998	9.334.261.756
Tiền thưởng phải trả	1.443.183.533	1.700.195.200
Cộng	7.696.969.531	11.034.456.956

Trong năm, tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động được Tập đoàn chi trả đúng theo quy định, quy chế lương thưởng của Tập đoàn và đúng thời hạn. Số dư tiền lương tại ngày 31/12/2024 được Tập đoàn thanh toán hết vào năm sau.

VI.20 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	13.876.921.539.167	9.991.089.269.430
Chi phí lãi vay	7.777.762.550.496	4.761.903.861.063
Chi phí xây dựng	4.244.216.774.226	3.542.318.059.656
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	1.055.602.832.984	1.119.287.926.726
Chi phí cam kết thuê	342.184.700.656	347.751.677.408
Chi phí lãi vay - bên liên quan (thuyết minh số IX.2b.2)	27.535.702.266	20.428.370.194
Các khoản trích trước khác	429.618.978.539	199.399.374.383
b. Dài hạn	1.636.869.030.987	1.459.188.712.055
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	401.414.583.011	635.165.966.578
Chi phí lãi vay	893.022.375.728	325.492.695.891
Chi phí cam kết thuê	342.432.072.248	498.530.049.586
Cộng	15.513.790.570.154	11.450.277.981.485

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.21 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	265.182.735	311.227.692
Khác	-	1.083.870.968
Cộng	265.182.735	1.395.098.660
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê bất động sản	74.023.506.748	77.625.827.089
Cộng	74.023.506.748	77.625.827.089

VI.22. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	11.053.412.177.859	7.287.939.000.000
Nhận hỗ trợ tài chính	2.685.672.297.964	2.040.700.124.290
Nhận ký quỹ (2)	2.234.979.103.519	2.601.792.545.705
Phải trả cho các hoạt động chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	1.831.017.354.585	1.841.015.124.858
Đặt cọc mua bất động sản	438.027.121.077	1.042.042.457.286
Quỹ bảo trì (3)	24.076.262.774	2.112.381.123
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.094.743.838	3.926.350.330
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.782.156.157.627	1.419.193.226.397
b. Dài hạn	42.056.028.074.923	66.619.950.911.962
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (1)	40.395.553.399.170	65.275.371.682.702
Nhận ký quỹ (2)	952.683.000.000	969.352.500.000
Phải trả do hoán đổi bất động sản	645.783.774.856	371.652.262.863
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.007.900.897	3.574.466.397
Cộng	63.107.463.294.166	82.858.672.121.951

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

	31/12/2024	01/01/2024
c. Số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Ngắn hạn		
Bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)	2.638.995.268.564	2.040.700.124.290
Bên thứ ba	18.412.439.950.679	14.198.021.085.699
Cộng	21.051.435.219.243	16.238.721.209.989

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

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

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

Số dư các khoản phải trả khác tại ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá có khả năng thanh toán.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	36.978.198.251.788	36.978.198.251.788	30.937.469.509.389	30.937.469.509.389
23.1 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	22.734.434.869.114	22.734.434.869.114	19.648.073.728.323	19.648.073.728.323
23.2 Vay ngân hàng	4.733.274.406.051	4.733.274.406.051	3.128.847.833.951	3.128.847.833.951
23.3 Vay bên thứ ba	9.510.751.525.737	9.510.751.525.737	8.237.834.196.469	8.237.834.196.469
"Vay bên liên quan (thuyết minh IX.2b.2)"	58.540.271.569	58.540.271.569	58.540.271.569	58.540.271.569
Chi phí phát hành trái phiếu	(58.802.820.683)	(58.802.820.683)	(135.826.520.923)	(135.826.520.923)
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24.587.656.403.178	24.587.656.403.178	26.774.936.365.837	26.774.936.365.837
23.1 Trái phiếu dài hạn	14.580.872.840.875	14.580.872.840.875	18.978.289.359.119	18.978.289.359.119
23.2 Vay ngân hàng	10.154.058.123.180	10.154.058.123.180	6.277.838.607.137	6.277.838.607.137
23.3 Vay bên thứ ba	1.300.000.000	1.300.000.000	1.758.240.000.000	1.758.240.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(148.574.560.877)	(148.574.560.877)	(239.431.600.419)	(239.431.600.419)
Cộng	61.565.854.654.966	61.565.854.654.966	57.712.405.875.226	57.712.405.875.226

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thuyết minh biến động các khoản vay trong năm

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số dư nợ vay đầu năm	30.937.469.509.389	26.774.936.365.837	57.712.405.875.226
Phát sinh tăng vay trong năm	367.784.707.643	6.278.927.504.766	6.646.712.212.409
Phát sinh giảm vay trong năm	(3.370.325.301.822)	(236.563.098.311)	(3.606.888.400.133)
Đánh giá chênh lệch tỷ giá tăng	462.708.216.984	350.916.750.480	813.624.967.464
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/ dài hạn	8.580.561.119.594	(8.580.561.119.594)	-
Số dư nợ vay cuối năm	36.978.198.251.788	24.587.656.403.178	61.565.854.654.966

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

23.1. Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2024	01/01/2024
Trái phiếu ngắn hạn	22.734.434.869.114	19.648.073.728.323
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	5.450.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (2)	3.428.000.000.000	3.428.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	3.148.959.959.577	1.657.410.152.311
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	2.498.003.400.000	2.221.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	2.221.389.546.790	2.214.549.189.953
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (6)	1.977.213.724.391	2.021.134.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	1.440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	1.300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (9)	945.651.923.252	975.080.186.059
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)	125.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (11)	115.320.415.104	130.700.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (12)	84.895.900.000	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn	31/12/2024	01/01/2024
Trái phiếu dài hạn	14.580.872.840.875	18.978.289.359.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (3)	2.440.655.501.595	4.290.135.159.119
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (4)	3.940.000.000.000	4.218.003.400.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (5)	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (7)	-	1.440.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (8)	-	1.300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (10)	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta (12)	-	88.338.800.000
UBS AG,Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch))(13)	8.200.217.339.280	7.291.812.000.000
Cộng	37.315.307.709.989	38.626.363.087.442

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

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS làm đại lý phát hành, gồm hai mươi mốt (21) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng và đáo hạn vào đầu năm 2023. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 5.450 tỷ Đồng.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến hai dự án tại tỉnh Bình Thuận và phần vốn góp của Tập đoàn tại hai công ty Chủ đầu tư dự án liên quan. Người sở hữu trái phiếu đã đồng ý thay đổi kỳ hạn của toàn bộ trái phiếu từ 36 tháng sang 60 tháng, theo đó, ngày đáo hạn mới là từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2025. Trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng hai mươi (20) gói Trái phiếu. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính này giá trị dư nợ còn lại 340 tỷ Đồng.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.1 Trái phiếu (Tiếp theo)

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

Hai (2) lô trái phiếu gồm: 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi và các chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hỗ 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 Công ty trong năm 2023. Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tổ chức phát hành và các trái chủ đã thông qua và hoàn tất việc mua lại trước hạn 2.252 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 94 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi. Tại ngày 31/12/2024, số lượng trái phiếu còn lưu hành là 3.291 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 137 Trái Phiếu Không Chuyển Đổi có giá trị dư nợ là 3.428 tỷ Đồng.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn và đại lý phát hành gồm mười (10) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 5.589,6 tỷ Đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 12 tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 750 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 651,9 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 649,9 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu.

* Một (1) lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào ngày 15 tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn một phần đến ngày 15 tháng 3 năm 2026 với lãi suất kỳ gia hạn cố định 11,5%/năm. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.438 tỷ Đồng.

* Một (1) lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh

ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.099,9 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông; phần vốn góp của Tập đoàn trong công ty chủ đầu tư của hai dự án; quyền khai thác, kinh doanh và quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của hai dự án tại Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và bảo lãnh thanh toán của Công ty. Tại ngày 31/12/2024, lô trái phiếu này đã được tất toán.

* Hai (2) Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành lần lượt vào ngày 14 tháng 10 năm 2024 và ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trái phiếu này đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, theo đó ngày đáo hạn sớm nhất và ngày đáo hạn cuối cùng lần lượt là ngày 14 tháng 10 năm 2026 và ngày 4 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 999,8 tỷ Đồng.

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tư vấn và đại lý phát hành gồm mười bốn (14) lô trái phiếu có tổng cộng giá trị theo mệnh giá đang lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 6.438 tỷ Đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 6 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 6 năm 2026.

- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 1.400 tỷ Đồng.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.1 Trái phiếu (Tiếp theo)

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950 tỷ Đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 150 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 245 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2023. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2025.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 8 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2026.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 610 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần đầu vào năm 2025. Đã mua trước hạn 150 tỷ đồng. Dư nợ còn lại 460 tỷ đồng và đã đồng ý gia hạn đến tháng 8 năm 2027.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 335 tỷ Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.650 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành. Dư nợ trái phiếu bao gồm:

- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 214 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đã đáo hạn vào tháng 6 năm 2024. Đã tất toán.
- Trái Phiếu 5: tổng giá trị 107,7 tỷ Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Trái phiếu này đã được mua lại trước hạn một phần trong năm 2022. Dư nợ Trái Phiếu này còn lại là 1 tỷ Đồng.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 01 (một) tỷ Đồng.

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

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn ban đầu vào tháng 9 năm 2024. Trái Phiếu này đã được đồng ý gia hạn đến tháng 9 năm 2026.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 24 tháng, đã đáo hạn vào năm 2023. Đã tất toán
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đã đáo hạn vào năm 2022. Đã tất toán

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ còn lại của các Trái Phiếu này là 1.000 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 23 tỷ Đồng.

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

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

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

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

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cho vay theo Tiết kiệm dân cư – loại lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 200 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các bất động sản, quyền tài sản được sở hữu bởi Công ty và các công ty con. 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. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu còn lại là 864 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành có tổng mệnh giá tối đa 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.1 Trái phiếu (Tiếp theo)

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

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn và đại lý phát hành gồm bảy (7) lô Trái phiếu có tổng giá trị theo mệnh giá lưu hành tại ngày 31/12/2024 là 2.221,4 tỷ Đồng như sau:

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 842,3 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625,7 tỷ Đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 277,1 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là ngày 16 tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 473,3 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 270,6 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, đáo hạn ban đầu vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu được gia hạn đến ngày 10 tháng 3 năm 2025, lãi suất tăng từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm và được trả một lần vào ngày đáo hạn. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 225 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán để thực hiện các giải pháp tái cơ cấu trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 96,6 tỷ Đồng.

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157,3 tỷ Đồng, thời hạn 18 tháng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và các quyền sử dụng đất tại Phan Thiết. Công ty đang phối hợp cùng Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV để xử lý tài sản bảo đảm và thực hiện thanh toán nghĩa vụ trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 36,5 tỷ Đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, thời gian đáo hạn ban đầu vào ngày 5 tháng 9 năm 2027, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty và hợp đồng tiền gửi. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán và thực hiện các công tác hoán đổi sang tài sản khác cho trái chủ. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.977,2 tỷ Đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tiên Phong làm đại lý phát hành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600 tỷ Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 1 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông và quyền tài sản từ hợp đồng hợp tác kinh doanh vào một dự án tại Đồng Nai. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 1.440 tỷ Đồng. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã mua lại toàn bộ lô trái phiếu trên.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300 tỷ Đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, đáo hạn ban đầu vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết. Trái phiếu này đã được gia hạn hai (02) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Có giá trị dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.300 tỷ Đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 945,6 tỷ Đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250 tỷ Đồng, ngày đáo hạn ban đầu là vào tháng 8 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này đã được mua lại vào năm 2022 là 125 tỷ Đồng. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Trái phiếu đã được gia hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 125 tỷ Đồng.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.1 Trái phiếu (Tiếp theo)

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn và Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000 tỷ Đồng, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 23 tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2024 là 137,6 tỷ Đồng. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 115,3 tỷ đồng.

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

* Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ Đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31/12/2024 là 430,7 tỷ Đồng. Trái phiếu đã được gia hạn đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 với lãi suất kỳ gia hạn cố định mức 11,5%/năm. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2024 là 84,9 tỷ Đồng.

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

* Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần.

Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL.

Công ty đã hoàn thành phương án tái cấu trúc vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 (Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi). Theo đó, dư nợ gốc trái phiếu kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi là 320.935.280 đô la Mỹ với mệnh giá 214.960 đô la Mỹ/Trái Phiếu, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027, chịu lãi trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Giá Mua Lại là tổng của (i) 115% của dư nợ gốc và (ii) lãi chưa thanh toán. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, áp dụng từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, được xác định bằng 40.000 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 134.135 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

Giá Chuyển Đổi Ban Đầu đã được điều chỉnh thành 36.000 đồng/cổ phần kể từ ngày 5 tháng 1 năm 2025, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 149.038 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi.

23.2 Vay ngân hàng

Bên cho vay	31/12/2024	01/01/2024
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.733.274.406.051	3.128.847.833.951
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	170.018.206.326	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	1.142.604.568.476	-
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1.860.251.101.431	1.777.908.179.599
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM (3)	7.637.500.000	7.637.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	100.000.000	542.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (5)	17.250.000.000	9.200.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	485.469.000.000	195.360.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	485.469.000.000	195.360.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	235.862.169.025	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	328.512.860.793	139.542.854.352
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Hội sở (7)	100.000.000	100.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore	-	138.339.300.000
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	-	122.600.000.000

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (Tiếp theo)

Bên cho vay	31/12/2024	01/01/2024
Vay dài hạn ngân hàng	10.154.058.123.180	6.277.838.607.137
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	4.559.879.261.488	1.812.131.840.089
Ngân hàng TMCP Quân Đội (2)	2.409.579.240.812	1.809.837.186.986
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.499.890.000.000	971.000.000.000
Maybank International Labuan Branch (5)	-	293.040.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	-	293.040.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	1.309.151.677.498	924.061.002.354
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	-	174.428.577.708
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM - Hội sở (7)	200.000.000	300.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM (8)	375.357.943.382	-
Cộng	14.887.332.529.231	9.406.686.441.088

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 4.729.9 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.812,1 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo các hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 7.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa tám mươi bốn (84) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc ba mươi sáu (36) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3-4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên của từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con; quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh; các khoản phải thu và tài sản được hình thành trong tương lai của dự án này. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 2.840,4 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 300 tỷ Đồng, có thời hạn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 7 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10,6%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng Lãi suất bán vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Hội sở chính) áp dụng đối với Khối Khách hàng doanh nghiệp cho khoản vay bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn vay hai mươi bốn (24) tháng, kỳ điều chỉnh lãi suất ba (3) tháng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,6%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các thửa đất thuộc một dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ khu cao tầng thuộc một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 300 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 255 tỷ Đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là mười tám (18) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) công bố tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,7%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của một công ty con trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 255 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 3.600.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2. Tổng giá trị đã giải ngân thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.334.547.088.459 đồng, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 1.200.000.000.000 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được ân hạn mười tám (18) tháng;

- Khoản vay thứ hai là 134.547.088.459 đồng, có thời hạn năm mươi bốn (54) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ một (1) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai; khoản phải thu phát sinh từ dự án và phần vốn góp của tất cả thành viên góp vốn tại công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.334,5 tỷ Đồng.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (Tiếp theo)

2. Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 3.552,1 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 1.809,8 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 600 tỷ Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất là 11,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các khoản phải thu và tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 343,3 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 825 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, quyền tài sản và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 935,3 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.100 tỷ Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn gốc là hai mươi bốn (24) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 11 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất tháng đầu tiên là 11,1%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay 48 tháng đối với khách hàng lớn do Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn công bố cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,21%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến một dự án thuộc tỉnh Đồng Nai và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 36,04 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 6.000 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa bảy mươi hai (72) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc tối đa mười tám (18) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, kỳ trả gốc đầu tiên là vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất cho vay quy định theo từng kế ước nhận nợ và được cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên. Sau đó lãi vay sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng Lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay sáu mươi (60) tháng đối với khách hàng lớn (CIB) do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,55%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận và toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.412,5 tỷ Đồng.

3. UBS AG, Singapore Branch

Khoản vay có tổng hạn mức là 250.000.000 đô la Mỹ và 23,5 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau: Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi UBS AG, Singapore Branch (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 72.805.413 đô la Mỹ. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.860,25 tỷ Đồng.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN HCM

Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23,5 tỷ Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 7,64 tỷ Đồng.

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm hoặc bằng sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, áp dụng mức lãi suất nào cao hơn. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong một Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Khoản vay này đã được gia hạn lịch thanh toán gốc và lãi đến năm 2027, theo đó ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 10 năm 2027. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ vay còn lại là 1.499,99 tỷ Đồng.

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

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

* Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày cuối năm là 19 triệu đô la Mỹ và Ngân hàng Maybank International - Chi nhánh Labuan (hạn mức 20 triệu đô la Mỹ) có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 19 triệu đô la Mỹ. Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") cộng với biên độ 5,5%/năm.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, cho vay theo hạn mức là 23 tỷ Đồng (Tương đương 1 triệu đô la Mỹ), có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 17,25 tỷ Đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay này.

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (Tiếp theo)

6. Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 1.545 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 924 tỷ Đồng) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 770 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 770 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 1.850 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ, và lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2,0%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 338 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 670 tỷ Đồng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong, có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là ba mươi sáu (36) tháng. Lãi suất cho vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Lãi vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, thời gian ân hạn lãi là mười hai (12) tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là vào tháng 3 năm 2026. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 9%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất cơ sở trung hạn kỳ hạn ba (3) tháng đối với khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 1,5%-2%/năm nhưng không thấp hơn 9%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cổ phần của công ty Chủ đầu tư dự án và cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 437 tỷ Đồng.

7. Vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

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

* Khoản vay Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH theo hợp đồng tín dụng hạn mức 20 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 12.857.143 đô la Mỹ. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty đang trong quá trình đàm phán để gia hạn trả gốc và lãi của khoản vay này. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

* Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - Hội sở bằng Đồng Việt Nam theo hạn mức 700 triệu đồng có số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 300 triệu đồng, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM - Hội sở cộng (+) biên độ 4,7%/năm. Khoản vay đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN HCM có tổng dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 375,36 tỷ Đồng (Ngày 31/12/2023 là 0 VND) như sau:

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 350 tỷ Đồng, có thời hạn tối đa ba mươi bảy (37) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 144,69 tỷ Đồng.

* Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo hợp đồng tín dụng có tổng hạn mức là 406 tỷ Đồng, có thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 9 năm 2027. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ cao nhất kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền tài sản đã hình thành và/hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số hạng mục xây dựng; và các khoản phải thu liên quan đến một phần dự án tại Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh thanh toán từ Công ty. Tại ngày 31/12/2024, dư nợ của khoản vay là 230,67 tỷ Đồng.

23.3 Vay từ tổ chức và cá nhân bên thứ ba

	31/12/2024	01/01/2024
1. Ngắn hạn	9.510.751.525.737	8.237.834.196.469
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2.452.896.000.000	586.080.000.000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2.242.355.760.000	2.143.099.200.000
UBS AG. Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG. Singapore Branch) (3)	1.405.305.000.000	1.343.100.000.000
Stark1st Co. Ltd (4)	945.387.000.000	1.221.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (5)	54.434.711.764	163.398.377.712
Khác (5)	2.410.373.053.973	2.781.156.618.757
2. Dài hạn	-	1.758.240.000.000
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	-	1.758.240.000.000
Cộng	9.510.751.525.737	9.996.074.196.469

VI.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

1. Vay Credit Opportunities III Pte. Limited

Đây là khoản vay với Credit Opportunities III Pte. Limited theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ có số dư nợ tại ngày cuối năm là 96 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho Bên Cho Vay nhận được IRR mục tiêu là 13,5% (đã bao gồm phí duy trì 2%) khi hết hạn hợp đồng vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông; khoản phải thu và bảo lãnh liên quan đến một dự án tại Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; khoản phải thu, tài khoản và tài sản khác liên quan đến một số bất động sản thuộc một dự án tại Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Công ty đang tiếp tục đàm phán với bên cho vay để gia hạn lịch trả gốc, lãi của khoản vay.

2. Vay Seatown Private Credit Master Fund

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

3. Vay UBS AG Singapore Branch

Đây là khoản vay được thu xếp bởi UBS AG - Chi nhánh Singapore (trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 100 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 55 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

4. Vay Stark1st Co. Ltd.

Đây là khoản vay với Stark1st Co. Ltd theo hợp đồng tín dụng có hạn mức 50 triệu đô la Mỹ, có số dư nợ tại ngày cuối năm là 37 triệu đô la Mỹ. Lãi suất vay ban đầu là 6%/năm, được điều chỉnh thành 3%/năm trả bằng tiền áp dụng kể từ kỳ trả lãi tháng 6 năm 2023 và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông Công ty và các bên bảo đảm. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được gia hạn thêm mười hai (12) tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn.

5. Vay tổ chức và cá nhân khác

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 36 tháng, chịu lãi suất từ 2,8%/năm đến 13,67%/năm và không có tài sản đảm bảo.

VI.24 Dự phòng phải trả

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

Chi tiết phát sinh như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn	Cộng
Số đầu năm	19.111.447.884	261.472.644.251	280.584.092.135
Tăng do trích lập	-	59.186.008.590	59.186.008.590
Kết chuyển phân loại ngắn hạn/dài hạn	16.226.958.577	(16.226.958.577)	-
Số đã sử dụng	(46.077.500)	(1.889.087.010)	(1.935.164.510)
Số hoàn nhập	(23.703.828.717)	(24.195.262.800)	(47.899.091.517)
Số cuối năm	11.588.500.244	278.347.344.454	289.935.844.698

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại

	Ghi nhận trên Cân đối kế toán hợp nhất		Ghi nhận trên KQKD hợp nhất
Chi tiêu	31/12/2024	01/01/2024	Năm 2024
1. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	141.684.358.122	183.870.469.256	42.186.111.134
Chênh lệch tạm thời từ lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, chi phí trả trước dài hạn, bất động sản đầu tư	74.297.345.920	85.833.151.250	11.535.805.330
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ các giao dịch khác	24.157.859.569	43.260.661.315	19.102.801.746
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	43.229.152.633	54.776.656.691	11.547.504.058
2. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	14.631.680.390.354	13.707.696.719.409	934.971.727.556
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	9.675.221.573.232	9.847.342.903.833	(172.121.330.601)
Thoái vốn công ty con	-	-	10.988.056.611
Chênh lệch tạm thời từ chi phí lãi vay vốn hóa	4.857.319.361.778	3.792.967.290.209	1.064.352.071.569
Chênh lệch tạm thời các giao dịch khác	99.139.455.344	67.386.525.367	31.752.929.977
3. Thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất ("KQKD") (1+2)			977.157.838.690

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

VI.25 Thuế TNDN hoãn lại (Tiếp theo)

Tình hình biến động thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại		Thuế TNDN hoãn lại phải trả	
Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Số đầu năm	183.870.469.256	152.077.405.395	13.707.696.719.409
Ghi nhận kết quả kinh doanh	(42.186.111.134)	(29.618.330.309)	934.971.727.556
Thoái vốn công ty con	-	61.411.394.170	(10.988.056.611)
Số cuối năm	141.684.358.122	183.870.469.256	14.631.680.390.354

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.2 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	12.888.775.711.396	7.376.307.364.143	44.817.730.380.165
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	605.578.220.113	(119.713.695.215)	485.864.524.898
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(31.383.642)	(31.383.642)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(698.479.018)	(698.479.018)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	(146.361.238)	146.361.238	-
Số dư cuối năm trước	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403
Số dư đầu năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.494.207.570.271	7.255.995.167.506	45.302.850.042.403
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(6.454.779.904.770)	2.060.137.701.067	(4.394.642.203.703)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	(37.153.487)	(37.153.487)
Giảm vốn công ty con	-	-	-	(413.083.000)	(413.083.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(158.604.422)	(158.604.422)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	6.241.691.076.578	141.734.284.245	6.383.425.360.823
Số dư cuối năm nay	19.501.045.380.000	5.051.601.924.626	13.281.118.742.079	9.457.258.311.909	47.291.024.358.614

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.26 Vốn chủ sở hữu

26.1 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp 31/12/2024	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Diamond Properties	8.65%	1.686.609.870.000	1.764.153.930.000
Công ty Cổ phần NovaGroup	17.63%	3.438.407.580.000	3.822.574.330.000
Cổ đông khác	73.72%	14.376.027.930.000	13.914.317.120.000
Cộng	100.00%	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000

Tại ngày 31/12/2024, một phần cổ phiếu phổ thông của các cổ đông đã được thế chấp cho các hợp đồng vay của Tập đoàn (theo thuyết minh vay).

VI.26 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Vốn góp cuối năm	19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

26.4 Cổ tức

	Năm 2024	Năm 2023
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	-

26.5 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	1.950.104.538	1.950.104.538
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông	1.950.104.538	1.950.104.538
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/ cổ phiếu.	10.000	10.000

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

a. Tài sản thuê

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

	31/12/2024	01/01/2024
Dưới 1 năm	26.458.777.800	31.716.357.977
Từ 1 đến 5 năm	4.913.116.950	8.053.296.750
Cộng	31.371.894.750	39.769.654.727

b. Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
USD	5.419	6.247

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.362.486.114.515	4.102.993.406.949
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	505.530.057.448
Doanh thu cho thuê tài sản	160.472.954.623	161.426.865.884
Cộng	9.079.619.602.216	4.769.950.330.281

VII.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Chiết khấu thương mại	6.244.128.255	4.891.016.461
Hàng bán bị trả lại	-	8.157.100.000
Cộng	6.244.128.255	13.048.116.461

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	4.089.945.290.488
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	505.530.057.448
Doanh thu cho thuê tài sản	160.472.954.623	161.426.865.884
Cộng	9.073.375.473.961	4.756.902.213.820

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.440.179.233.610	2.886.302.716.552
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	442.616.138.988	385.617.657.794
Giá vốn cho thuê tài sản	107.006.045.553	162.774.190.167
Cộng	8.989.801.418.151	3.434.694.564.513

VII.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	3.713.838.301.922	3.225.835.034.637
Lãi tiền cho vay	1.478.127.507.700	659.824.369.810
Lãi từ chuyển nhượng vốn	274.997.250.000	414.841.460.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.484.708.250	175.577.973.412
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	13.899.940	7.077.514.041
Lãi từ thoái vốn công ty con	-	566.483.414.624
Doanh thu hoạt động tài chính khác	429.422.270.720	78.490.361.352
Cộng	5.940.883.938.532	5.128.130.127.876

VII.6 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí trả lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	2.646.928.561.774	2.250.770.352.609
Lỗ từ thoái vốn công ty con	797.448.991.025	-
Chi phí lãi vay	291.396.806.443	327.706.664.781
Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	62.078.165.113	1.199.010.192
Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	844.699.235.000	558.155.375.191
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.767.463.228	29.368.587.137
Chi phí liên quan đến khoản vay	24.694.615.753	26.222.372.905
Chi phí tài chính khác	41.854.398.627	50.585.892.755
Cộng	4.710.868.236.963	3.244.008.255.570

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VI.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí cho nhân viên	65.507.160.246	49.493.241.472
Chi phí chương trình bán hàng	49.250.866.015	23.292.359.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.644.390.664	2.743.229.538
Chi phí vật liệu, bao bì	105.031.831	817.167.020
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.118.748	2.064.314.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	374.924.730.748	184.333.698.786
Các chi phí khác	42.538.425.867	29.231.046.897
Cộng	533.971.724.119	291.975.056.813

VI.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Phân bổ lợi thế thương mại	847.540.135.684	847.540.135.684
Chi phí cho nhân viên	205.845.106.931	247.977.675.639
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.406.389.555	207.052.534.873
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	64.991.351.926	15.186.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.804.321.598	21.585.509.100
Chi phí vật liệu quản lý	277.443.537	601.252.366
Chi phí đồ dùng văn phòng	275.726.758	1.186.530.982
Thuế, phí và lệ phí	1.271.589.881	3.262.844.008
Các chi phí khác	89.525.668.166	145.833.606.510
Cộng	1.449.937.734.036	1.490.226.089.162

VII.9 Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	335.058.848.843	1.035.902.481.477
Lãi thanh lý tài sản cố định	4.595.576.667	16.517.287.644
Thu nhập khác	66.274.929.395	22.613.764.354
Cộng	405.929.354.905	1.075.033.533.475

VII.10 Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế bị phạt chậm nộp	1.613.022.274.398	45.817.664.303
Phạt do vi phạm hợp đồng	580.403.313.143	275.554.924.889
Phạt do vi phạm hành chính	16.095.000.000	-
Chi phí khác	75.598.100.700	27.368.203.633
Cộng	2.285.118.688.241	348.740.792.825

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí phát triển bất động sản để bán	17.524.069.063.290	11.318.802.732.696
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.179.633.500.868	1.106.459.385.516
Chi phí nhân công	506.813.543.479	555.037.713.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	440.943.378.949	344.294.171.742
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	261.645.785.215	158.855.190.876
Chi phí khác bằng tiền	133.995.004.788	182.996.761.831
Cộng	20.047.100.276.589	13.666.445.955.882

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.555.664.274.349)	1.998.881.691.550
2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
3. Thuế TNDN trước điều chỉnh các khoản (1*2)	(511.132.854.870)	399.776.338.310
4. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) số thuế TNDN:	2.350.110.784.224	1.113.240.828.342
Lợi thế thương mại phân bổ	169.508.027.137	169.508.027.137
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	456.403.635.069	891.343.178.110
Chi phí không được trừ khác	353.735.908.766	25.080.032.299
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng uốn	885.700.922.205	(114.881.878.263)
Sử dụng lỗ tính thuế	(831.495.667.995)	(241.536.864.355)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	1.319.740.354.845	349.930.171.694
Phần lãi trong công ty liên kết	1.231.048.047	30.307.884.948
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(79.362.565)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(4.634.081.285)	3.490.276.772
5. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp (3+4)	1.838.977.929.354	1.513.017.166.652
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	861.820.090.664	408.200.850.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh VI.25)	977.157.838.690	1.104.816.315.770

VII.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.310)	311

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(6.454.779.904.770)	605.578.220.113
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	1.950.104.538	1.950.104.538
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.950.104.538	1.950.104.538
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(3.310)	311

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

	Năm 2024	Năm 2023
Thanh toán gốc vay bằng chuyển nhượng trái phiếu	-	2.346.000.000.000
Hoán đổi bất động sản để thanh toán gốc vay	123.938.485.848	311.158.542.093
Bán giải chấp cổ phiếu để thanh toán gốc vay	518.131.149.917	1.085.058.759.023
Hoán đổi bất động sản để thanh toán lãi vay	64.415.688.822	46.061.999.949
Lãi vay nhập gốc	557.488.588.800	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

IX. Những thông tin khác

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

1.1 Cam kết vốn

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

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí công trình xây dựng dự án	31.843.042.983.316	33.308.378.334.411
Chi mua TSCĐ	25.952.736.949	2.263.143.049

1.2 Cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết liên quan mua lại trước hạn các gói trái phiếu.

Tháng 12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án cam kết mua lại trước hạn đối với 21 gói trái phiếu phát hành từ năm 2020 với tổng giá trị dự kiến 7.000 tỷ đồng. Tại ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã mua lại trước hạn tổng cộng 20 gói trái phiếu.

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

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

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

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

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

Công ty cam kết nhận cọc chuyển nhượng dự án liên quan một phần dự án tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
1. Hội đồng quản trị				
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.200.000.000	1.100.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	600.000.000
Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập	Thù lao	600.000.000	211.363.000
Ng Teck Yow	Thành viên	Thù lao	200.000.000	60.434.000
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	100.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên	Thù lao	-	20.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên	Thù lao	-	30.000.000
Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên	Thù lao	-	15.755.000
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên	Thù lao	-	15.755.000

IX. Những thông tin khác (Tiếp theo)

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

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

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

Chức vụ		Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
2. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Ng Teck Yow	Tổng Giám Đốc đến ngày 01/11/2024	Tiền lương	4.266.799.172	3.287.238.095
Dương Văn Bắc	Tổng Giám Đốc từ ngày 01/11/2024	Tiền lương	678.260.870	-
Dương Văn Bắc	"Phó Tổng Giám đốc Kiêm GD tài chính đến ngày 01/11/2024"	Tiền lương	2.578.616.977	1.638.260.870
Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	302.608.696	-
Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	282.434.783	-
Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng từ ngày 05/04/2024	Tiền lương	535.414.571	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng đến ngày 05/04/2024	Tiền lương	296.208.000	1.050.711.965
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	591.360.000
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	146.298.435
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	-	228.556.800
Nguyễn Đức Dũng	Giám đốc tài chính đến ngày 29/5/2023	Tiền lương	-	799.085.714

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm 2024	Phát sinh trong năm 2023
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Cho vay	-	17.272.000.000
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	Chi phí lãi vay	7.051.379.197	7.028.476.610
3. Công ty Cổ phần NovaGroup	Nhận hỗ trợ tài chính	487.835.660.685	1.353.372.919.985
4. Công ty Cổ phần Diamond Properties	Nhận hỗ trợ tài chính	192.296.828.788	300.968.140.076

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

2b.2. Công nợ với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Số dư tại ngày 31/12/2024	Số dư tại ngày 01/01/2024
1. Phải thu khách hàng	24.008.195.237	28.008.195.237
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.585.825.237	3.585.825.237
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	20.422.370.000	24.422.370.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	17.572.000.000	17.572.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	17.572.000.000	17.572.000.000
3. Phải thu ngắn hạn	162.937.374.192	584.193.902.522
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	41.727.287.998	76.003.816.328
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	-	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	30.810.086.194	30.810.086.194
Công ty Cổ phần Điện Tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	90.400.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	-	392.380.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	76.000.000.000	151.400.000.000
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử Và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	75.400.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn	2.364.186.295	2.465.274.295
Công ty Cổ phần NovaGroup	1.485.887.095	1.485.887.095
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	878.299.200	979.387.200
6. Chi phí phải trả	27.535.702.266	20.428.370.194
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	27.466.245.282	20.414.866.085
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	69.456.984	13.504.109
7. Phải trả ngắn hạn khác	2.638.995.268.564	2.040.700.124.290
Công ty Cổ phần NovaGroup	2.527.222.986.403	2.039.387.325.718
Công ty Cổ phần Diamond Properties	111.772.282.161	1.312.798.572
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	58.540.271.569	58.540.271.569
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land	57.640.271.569	57.640.271.569
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	900.000.000	900.000.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2024

Năm 2024			
Bộ phận	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	8.356.241.986.260	8.440.179.233.610	(83.937.247.350)
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	556.660.533.078	442.616.138.988	114.044.394.090
Cho thuê tài sản	160.472.954.623	107.006.045.553	53.466.909.070
Cộng	9.073.375.473.961	8.989.801.418.151	83.574.055.810

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

Năm 2023			
Bộ phận	Doanh thu thuần VND	Giá vốn VND	Lãi gộp VND
Chuyển nhượng bất động sản	4.089.945.290.488	2.886.302.716.552	1.203.642.573.936
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	505.530.057.448	385.617.657.794	119.912.399.654
Cho thuê tài sản	161.426.865.884	162.774.190.167	(1.347.324.283)
Cộng	4.756.902.213.820	3.434.694.564.513	1.322.207.649.307

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

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

IX.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra tại TP.HCM, Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa chính thức có hiệu lực ngày 01/4/2025. Theo Nghị quyết này, những vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất tại dự án Lakeview City của Công ty con sẽ chính thức được giải quyết. Cụ thể, đối với hai khu đất 30,224ha phường Bình Khánh (Tp.Thủ Đức) và khu đất 30,106ha Nam Rạch Chiếc (dự án Lakeview City) được bồi thường khi nhà nước thu hồi khu đất 30,224ha phường Bình Khánh để làm dự án tái định cư), Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội nêu rõ phương án xác định giá đất làm cơ sở để thu tiền sử dụng đất. Như vậy với Nghị quyết này, từ ngày 01/04/2025, các Sở ban ngành Tp.HCM sẽ tổ chức thực hiện theo trình tự, thủ tục để xử lý và tháo gỡ triệt để khó khăn, vướng mắc cho dự án Lakeview City. Theo đó, tổng số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án Lakeview City theo thông báo của cơ quan thuế ngày 08/01/2021 sẽ được xác định lại.

IX.5 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất ngày 01 tháng 01 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam).


Danh Thúy Ngọc
Người lập biểu


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG
NĂM 2024 (VAS) TÓM TẮT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		11.884.231.975.068	4.871.589.237.332
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	958.973.102.914	415.429.744.623
1. Tiền	111		958.920.621.387	315.378.887.849
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.481.527	100.050.856.774
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.527.998.284.283	2.059.113.390.491
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	139.812.261.723	158.088.875.679
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	327.680.702.916	346.452.545.721
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	8.081.285.239.407	1.569.571.969.091
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(20.779.919.763)	(15.000.000.000)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	2.336.128.553.003	2.346.955.373.399
1. Hàng tồn kho	141		2.336.128.553.003	2.346.955.373.399
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		61.132.034.868	50.090.728.819
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	26.546.566.154	28.062.781.070
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	30.920.219.377	18.362.698.412
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.665.249.337	3.665.249.337
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	200		78.117.343.505.543	84.337.061.234.601
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.874.163.332.784	7.692.095.985.784
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	5.890.665.332.784	7.692.095.985.784
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(16.502.000.000)	-
II. Tài sản cố định	220		515.317.028.638	537.876.148.834

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	453.345.747.724	468.103.180.090
- Nguyên giá	222		604.993.568.669	610.947.910.869
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.647.820.945)	(142.844.730.779)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.971.280.914	69.772.968.744
- Nguyên giá	228		169.887.346.122	169.887.346.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(107.916.065.208)	(100.114.377.378)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	328.099.042.176	334.191.850.357
- Nguyên giá	231		387.467.333.888	387.467.333.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.368.291.712)	(53.275.483.531)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		186.105.859.436	188.449.681.517
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	181.998.060.395	181.998.060.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	4.107.799.041	6.451.621.122
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	71.209.851.262.744	75.580.899.016.143
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2a	71.547.471.079.802	75.817.539.582.977
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	75.392.060.000	75.392.060.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	22.325.600.000	24.900.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(435.337.477.058)	(336.932.626.834)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.806.979.765	3.548.551.966
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.771.029.165	2.572.678.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.12.1	35.950.600	975.873.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		90.001.575.480.611	89.208.650.471.933

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		67.191.913.586.293	66.567.709.263.379
I. Nợ ngắn hạn	310		38.205.302.121.048	27.624.447.836.357
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	325.072.414.584	349.175.664.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	281.403.665.254	315.418.485.515
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	3.176.909.131	8.884.201.572
4. Phải trả người lao động	314		1.536.456.261	1.700.195.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	5.407.835.233.567	3.171.864.296.792
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.372.105.248	1.372.105.236
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6.455.452.790.362	2.981.377.570.196
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	25.724.617.839.292	20.789.820.610.180
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.834.707.349	4.834.707.349
II. Nợ dài hạn	330		28.986.611.465.245	38.943.261.427.022
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	342.309.912.572	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	56.141.972.724	57.514.077.976
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	18.647.409.000.000	23.419.119.798.205
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	9.938.338.203.399	15.459.511.205.583
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	2.412.376.550	7.116.345.258

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		22.809.661.894.318	22.640.941.208.554
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	22.809.661.894.318	22.640.941.208.554
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		19.501.045.380.000	19.501.045.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.051.601.924.626	5.051.601.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.742.985.410.308)	(1.911.706.096.072)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.911.706.096.072)	1.957.564.638.700
- LNST chưa phân phối năm này	421b		168.720.685.764	(3.869.270.734.772)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		90.001.575.480.611	89.208.650.471.933







Trần Thị Nhung
Người lập biểu

Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng

Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	184.082.062.968	222.006.658.989
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.2	184.082.062.968	222.006.658.989
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	175.529.147.916	191.719.776.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		8.552.915.052	30.286.882.696
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.587.920.217.928	1.199.904.775.197
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.349.347.380.866	5.377.151.371.782
8. Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.841.522.630.680	4.065.675.739.090
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	4.913.208.408	7.694.523.522
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	83.203.276.063	96.029.877.309
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		159.009.267.643	(4.250.684.114.720)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	11.861.821.294	383.256.155.557
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.210.480.201	1.842.775.609
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.651.341.093	381.413.379.948
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		169.660.608.736	(3.869.270.734.772)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12.1	939.922.972	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	60		168.720.685.764	(3.869.270.734.772)


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		169.660.608.736	(3.869.270.734.772)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		28.651.928.377	40.192.116.680
- Các khoản dự phòng	03		115.982.801.279	351.932.626.834
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		750.875.944.728	480.168.323.002
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(4.557.317.620.602)	(52.843.290.652)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		3.952.693.822.997	4.310.662.947.974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		460.547.485.515	1.260.841.989.066
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.268.766.158.036)	4.226.399.996.099
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		10.826.820.396	(4.699.238.462)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.784.860.991.974	569.646.542.216
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		317.864.145	10.442.419.654
- Tiền lãi vay đã trả	14		(804.159.310.402)	(2.230.293.300.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.816.372.306.408)	3.832.338.408.201
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.195.331.894)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.450.205.130	4.948.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	54.596.090.321
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.666.726.400.000	-
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.254.927.566	193.852.868.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.746.431.532.696	250.201.626.536

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		552.744.984.915	455.140.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.939.258.106.305)	(4.745.488.070.966)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.386.513.121.390)	(4.290.348.070.966)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		543.546.104.898	(207.808.036.229)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		415.429.744.623	623.235.019.009
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.746.607)	2.761.843
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	958.973.102.914	415.429.744.623


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Nguyễn Thùy Xuân Mai
Kế toán trưởng


Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.



NovaWorld Phan Thiet sôi động với hàng loạt hoạt động vui chơi, giải trí, âm nhạc, thể thao và các cuộc thi sắc đẹp tầm cỡ (Phan Thiết, Bình Thuận)

THÔNG TIN LIÊN HỆ

1	ĐƯỜNG DÂY HOTLINE
	Email: chamsockhachhang@novaland.com.vn
	Hotline: 1900 63 6666
2	PHÒNG TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP - BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ
	Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email: ir@novaland.com.vn
	Điện thoại: 1900 63 6666
3	PHÒNG TRUYỀN THÔNG
	Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email: info@novaland.com.vn
	Điện thoại: 1900 63 6666
4	PHÒNG DỊCH VỤ VÀ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG
	Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email: chamsockhachhang@novaland.com.vn
	Điện thoại: 1900 63 6666
5	PHÒNG CUNG ỨNG
	Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Điện thoại: 1900 63 6666

HỆ THỐNG GIỚI THIỆU SẢN PHẨM NOVALAND

TP.HCM		
1	VĂN PHÒNG CHÍNH	Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM 1900 63 6666
ĐỒNG NAI		
1	AQUA CITY	Đô thị Aqua City, X. Long Hưng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai 1900 63 6666
BÌNH THUẬN		
1	NOVAWORLD PHAN THIET	Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet, X. Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận 1900 63 6666
HÀ NỘI		
1	NOVALAND GALLERY	25 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội 1900 63 6666



Hệ thống tiện ích đa dạng và đẳng cấp tại NovaWorld Phan Thiet đáp ứng tối đa nhu cầu của cư dân và du khách (Phan Thiết, Bình Thuận)



TẬP ĐOÀN NOVALAND



- Tòa nhà Văn phòng Novaland
65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
- 1900 63 6666
- info@novaland.com.vn
- www.novaland.com.vn



RESOLUTE RECOVERY **SUSTAINABLE DEVELOPMENT**



ANNUAL REPORT 2024
NOVALAND GROUP

ABBREVIATIONS

AC	Audit Committee	OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
AGM	Annual General Meeting	Q	Quarter
AI	Artificial Intelligence	RE	Real Estate
AR	Annual Report	RM	Risk Management
BAM	Business Account Manager	ROA	Return on Assets
BM	Business Management	ROE	Return on Equity
BOD	Board of Directors	SD	Sustainable Development
BOM	Board of Management	SDGs	Sustainable Development Goals
CAGR	Compound Annual Growth Rate	SGX	Singapore Exchange
CBD	Central Business District	SM	Strategic Management
CEO	Chief Executive Officer	sqm	square meter
CFO	Chief Financial Officer	SR	Socialist Republic
CG	Corporate Governance	SSC	State Securities Commission
Co.	Company	USD	United States Dollar
Co., Ltd.	Limited Liability Company	VAS	Vietnam Accounting Standards
CPI	Consumer Price Index	VAT	Value Added Tax
CSR	Corporate Social Responsibility	VND	Vietnam Dong
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes	VNU	Vietnam National University
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization		
EPS	Earnings Per Share		
ESG	Environmental, Social and Corporate Governance		
ESOP	Employee Stock Ownership Plan		
FDI	Foreign Direct Investment		
FS	Financial Statements		
GDP	Gross Domestic Product		
GMC	General Management Committee		
GMS	General Meeting of Shareholders		
GRI	Global Reporting Initiative		
HCMC	Ho Chi Minh City		
HNX	Hanoi Stock Exchange		
HOSE/ HSX	Hochiminh Stock Exchange		
HR	Human Resources		
IA	Internal Audit		
IC	Internal Control		
IIRC	International Integrated Reporting Council		
IT	Information Technology		
JSC	Joint Stock Company		
M&A	Mergers and Acquisitions		
MICE	Meetings, Incentives, Conferences & Exhibitions		
Novaland/ NVL	Novaland Group/ Group/ Company		

CONTENTS

2024 Annual Report Message	3
Accuracy and Integrity of the 2024 Annual Report	4
Message from the Chairman of the Board of Directors	5
Message from the Chief Executive Officer	7

01 Overview of Novaland

Novaland Group Overview	11
Establishment and Development History	13
2024 in Brief	15
5-Year Financial Performance in Review	19
Project Portfolio	23

02 Development strategy

2024 Vietnam Economy in Review and Outlook for 2025	35
2024 Real Estate Market in Review and Outlook for 2025	39
Strategic Roadmap	41

03 Corporate governance

Overview of Corporate Governance	45
Organizational Structure	47
Board of Directors	49
Executive Board and Board of Management	53
Report of the Board of Directors	59
Report of Independent Board Members in Audit Committee	75
Performance of ESG - Risk Management - Strategic Management Committee	81
Performance of Human Resources and Remuneration Committee	83
Risk Management	89
Legal Compliance	93
Investor Relations	94
General Assessment of Corporate Governance Practices in 2024	97

04 Sustainable development

Governance Framework of Sustainable Development Strategy	101
Environment Impact Management	103
Human Investment and Development	104
• Human Resources Management	104
• Education and Training	107
Creating and Sharing Values	109

05 Business activities

Business Performance Report of the Board of Management	113
Projects under Development	119
Land Bank Development	129
Stock Information and Capital Markets Activities	131
Performance Report of Subsidiaries - Affiliates	137

06 Financial statements

Audited Consolidated Financial Statements in 2024 (under VAS)	143
Summary of Audited Separate Financial Statements in 2024 (under VAS)	243
Contact Information	251
Novaland's Sales Galleries	252

2024 ANNUAL REPORT MESSAGE

RESOLUTE RECOVERY - SUSTAINABLE DEVELOPMENT

In 2024, alongside determination and efforts toward recovery, Novaland continues to face challenges as the global economy constantly fluctuates. However, this also presents opportunities for businesses that create good products, have strong leadership, vision, and commitment to stand firm and break through.

Novaland has been creating high-quality products accepted by the market. With many projects spanning thousands of hectares in still-undeveloped areas, the Company must self-invest in transportation and social infrastructure with substantial investment costs. These projects not only promote Novaland's development but also contribute to the development of the locality, community, and whole country. This is the harmony of benefits: Strong Business - Prosperous Customer Community - Developed State. This is also the principle in Novaland's business operations.

Novaland aspires to become one of the national leading corporations, with the core of national entrepreneurial spirit, resilience, and determination not only to recover but also to reposition itself to avoid being left behind, steadily stepping into an era of strong growth.

With a sense of responsibility, determination, and support from the community, Novaland will strive not only to overcome challenges but also to become a new symbol of sustainable development, of strong rebirth, and of a generation of Vietnamese businesses reaching international standards.



ACCURACY AND INTEGRITY OF THE 2024 ANNUAL REPORT

■ Efficiency - Integrity - Professionalism

Are the core value that Novaland Group consistently strives toward, serving as the guideline for all activities of all members.

The 2024 AR continues to be prepared as an Integrated Report incorporating with the Sustainable Development Report. In addition to fully meeting the requirements of the Circular 96/2020/TT-BTC providing guidelines on information disclosure on securities market, the 2024 AR follows some contents of the following standards:



The International Integrated Reporting Council (IIRC)



Corporate Governance Framework of the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD)

With the goal of providing Shareholders, Investors and Related Parties with honest, timely, complete and transparent information on development strategies, corporate governance, operation performance, financial situation and unrealized issues, we commit that:

- ### 01

The contents presented in the 2024 AR fully meet the requirements in accordance with the provisions on information disclosure of governing agencies and towards higher standards in accordance with the international practices.
- ### 02

Information of the events in the 2024 AR can be adjusted in accordance with the provisions of the accounting and auditing standards related to events occurring after the financial year of 2024.
- ### 03

Key information and data presented in the 2024 AR have been reviewed.
- ### 04

Information and data presented in the 2024 AR are assured to be consistent with the 2024 Financial Statements audited by Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited.

MESSAGE FROM THE CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



2025 will be a pivotal year marking the Group's strong comeback, positioning Novaland as a new symbol of sustainable development.

MR. BUI THANH NHON

Chairman of the BOD of Novaland Group

Dear Esteemed Shareholders, Customers, and Partners,

First and foremost, on behalf of the Board of Directors and Executive Board, I would like to express my sincere gratitude to all of you for your understanding, sharing, and accompanying Novaland in supporting the Group to overcome this challenging period.

In 2024 and 2025, we continue to face challenges as the global economy constantly fluctuates; however, this also presents opportunities for businesses that create good products, have strong leadership, vision, and commitment to stand firm and break through. Novaland aspires to become one of the national leading corporations, with the core of national entrepreneurial spirit, resilience, and determination not only to recover but also to reposition itself to step into an era of strong growth. We have every reason and confidence that Novaland Group will succeed.



The steps taken in the past year and the Group's upcoming plan:

1. Commitment to responsibility - Build on Novaland's brand reputation

At Novaland, we prioritize honor, responsibility, and corporate reputation. This is reflected in our continuous efforts to fulfill our commitments to Customers, Partners, and Investors. Solid teams for continuous operations, and ongoing project implementation are proof of our relentless efforts to restore trust and maintain our position in the market.

However, until now, due to project legal issues not being thoroughly resolved, some requests from Customers and Partners have not been met. This is the biggest loss in the Group's 32-year journey. This is the responsibility of the business, and we will do our utmost to not let down the trust of Customers, Partners, Shareholders, and the support of the Party and Government. We will continue to strive to meet Customers' requirements.

2. Comprehensive restructuring - Optimize efficiency to enter an era of double-digit growth

After more than two years of determined restructuring, Novaland has passed the most difficult phase. 2025 will be a pivotal year, marking Novaland's strong return with a lean, focused, and highly efficient operating strategy. We are not restructuring just to survive - but to break through, bringing Novaland into a development phase that aligns with the country's double-digit growth, elevating our position in the region.

Optimizing the organizational structure, standardizing the management system according to international standards, and accelerating technology application will help Novaland accelerate, not only in the domestic market but also towards the global arena.

3. Harmonize three benefits - Enterprise, Customers, and the State

Novaland is a specialized enterprise, creating high-quality products accepted by the market. In addition to HCMC, we also develop many large-scale projects spanning thousands of hectares in still-undeveloped areas. To achieve this, we must self-invest in transportation and social infrastructure with substantial investment costs. These projects not only promote Novaland's development but also contribute to the development of the locality, community, and whole country.

This is the harmony of benefits: Strong Business - Prosperous Customer Community - Developed State. This is also the principle in our business operations.

4. Green transformation - An inevitable path following global trends, accessible to attract green capital

Having experienced losses and damages, Novaland is determined to return with a different mindset, according to a new standard: Green and sustainable development. We are committed to a strong transformation towards applying ESG, helping to protect the environment, enhance awareness of social responsibility while harmonizing benefits, tightly manage risks, and comply with leading international standards.

This not only helps Novaland attract green capital flows but also places us in a pioneering position in the trend of developing smart, environmentally friendly cities, in line with Vietnam's and the world's growth strategies.

5. Novaland - Warrior spirit, ready to break through

Entering 2025, I and the entire Novaland team regard this as a year of recovery - a year of breakthrough and affirmation of our position. We have prepared a methodical strategic plan, a streamlined team, and a strong ecosystem to be ready to rise.

We do not just work - we fight to build.

I believe that, with a sense of responsibility, great aspirations, and the companionship of you all, Novaland will not only overcome challenges but also become a new symbol of sustainable development, of strong rebirth, and of a generation of Vietnamese businesses reaching international standards.

Sincerely,

Bui Thanh Nhon
Chairman of the BOD of Novaland Group

MESSAGE FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Novaland is focusing all resources to complete restructuring and return to a path of sustainable growth and development.

DUONG VAN BAC

Chief Executive Officer of Novaland Group

Dear Esteemed Shareholders, Partners, and Investors,

After navigating the challenges and volatility of the Vietnam's real estate market in 2023, the past year, 2024, marked a period of relatively positive transformation for businesses in general and Novaland Group in particular. Thanks to the support and policies of national leaders aimed at changing regulations, businesses are showing signs of recovery through various positive indicators based on real data. This year also signifies a turning point, laying a solid foundation for the real estate market to gradually overcome obstacles and build a new economic landscape.



Since late 2022 to the present, Novaland has undergone more than two years of significant restructuring to achieve stable changes in organizational structure, financial status, and streamlining operations across the Group. This has resulted in a more suitable workforce capable of adapting to market changes and optimizing all activities. To date, with the collective efforts of our personnel, Novaland has achieved initial goals and is gradually resolving existing issues.

Accordingly, the Group has progressively addressed legal hurdles at key projects, negotiated with contractors, restructured finances, and sought new capital to resume construction activities at these projects. In 2024, Novaland handed over 1,422 products from projects including Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Sunrise Riverside, Lakeview City, and Palm City, etc. Simultaneously, we resolved legal bottlenecks and issued Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land to residents at many projects. Construction work has resumed actively across all of the Group's project clusters.

For the full year of 2024, Novaland's total consolidated net revenue from sales and rendering of services reached VND 9,073 billion. Of which, net revenue from sales of real estates increased by 104% compared to the same period in 2023, attributed to the accelerated handover of products at various projects. Besides objective factors arising from general market challenges, the failure to meet revenue and profit targets, as approved by the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, was largely due to provisions made for the 2024 semi-annual financial statements based on the auditor's opinion regarding financial obligations related to the Lakeview City project. According to Resolution No. 170/2024/QH15 of the National Assembly, effective from April 1st, 2025, the issues related to land use fees at the Lakeview City project have been resolved. Novaland has the potential to reverse thousands of billions of dong in provisions related to this project in 2025.

In our efforts to create destinations, Novaland's large-scale urban areas not only transform the overall appearance of the region but also improve the lives of local residents, create hundreds of thousands of jobs, and contribute to making tourism a key economic sector of the locality. In 2024, NovaWorld Phan Thiet welcomed over 3 million domestic and international visitors, accounting for nearly one-third of Binh Thuan province's total tourist arrivals.

Novaland has navigated over two challenging years, and 2025 will be even more demanding. Pressures from all

sides remain significant, and market challenges are still substantial. We will relentlessly strive to recover and avoid being left behind. The key objectives for the next two years include handing over more than 22,000 products to customers, collecting over VND 100,000 billion from sold products, deploying new sales worth over VND 240,000 billion, and fulfilling all obligations to customers, bondholders, and partners - those who have placed their trust in and supported Novaland throughout this period. Novaland aims to complete restructuring by the end of 2026 to return to a growth and development trajectory by 2027, in line with the Group's established strategy for the 2025-2030 period.

In 2025, we will continue to integrate ESG into the Group's business operations. From the beginning of the year, alongside recovery efforts, Novaland has integrated the implementation of ESG into project development, pursuing environmental protection goals, social responsibility initiatives, and stringent governance practices. For the period 2025-2030, Novaland aims to achieve a high GRESB rating (the organization that assesses ESG performance in the real estate sector), enhance the attraction of green capital flows, and strive to create sustainable value.

We believe that with the strong leadership of the Government, the trust and support of our esteemed customers, investors, shareholders, international financial institutions, along with the guidance of the Board of Directors, the direction of the Committees and the Executive Board, and the entire team of experienced personnel who consistently demonstrate our core value of Efficiency - Integrity - Professionalism, Novaland will confidently overcome challenges, continue to make stronger progress, and achieve sustainable development, working together for the advancement of the community and the prosperity of the nation.

Sincerely,

Duong Van Bac

Chief Executive Officer of Novaland Group

01 | OVERVIEW OF NOVALAND



NovaWorld Phan Thiet - The Nighttime Festival Season
(Phan Thiet, Binh Thuan)

NOVALAND GROUP OVERVIEW

No Va Land Investment Group Corporation (Novaland Group)

Headquarter	Novaland Office Building 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
Phone No.	(+84) 906 35 38 38
Website	www.novaland.com.vn
Charter capital	VND 19,501,045,380,000
Ticker	NVL
Independent Auditing Firm	Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
Enterprise Registration Certificate No.	0301444753
Main business lines	Trading in properties and land use rights which are under our ownership, use right or from leases. Details: Trading in properties (under Clause 1, Article 10 of the Law on Real Estate Business) (except for investment in building cemetery infrastructure to transfer land use rights related to such infrastructure)



The 2024 Annual General Meeting of Shareholders held at NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

General Overview

Novaland is the leading property developer in the real estate investment and development industry in Vietnam.

At present, Novaland has focused on developing three key product lines, including: Residential RE, Hospitality RE and Industrial RE.

Through the 32-year journey of establishment and development, Novaland currently owns a portfolio of more than 50 RE projects, especially with trend-leading projects, bringing a positive impact on the process of urbanization and tourism development in southern and southern central provinces as well as greatly contributing to the increase of economic value and social security in the localities.

Vision

Novaland is the leading property developer in Vietnam:
Residential RE - Hospitality RE - Industrial RE

Mission

Developing community - Creating destination - Cultivating happiness

Core value

Efficiency - Integrity - Professionalism



The world-class amenities at NovaWorld Phan Thiet cater to tourists' travel, sightseeing, and accommodation needs (Phan Thiet, Binh Thuan)

ESTABLISHMENT AND DEVELOPMENT HISTORY

1992

On September 18, 1992, Thanh Nhon Commercial Company Limited – the predecessor of NovaGroup – was established. The Group's key business activities were manufacturing, importing and distributing veterinary medicine, animal feed, aquatic products, etc. and building villas for rent.

2007

NovaGroup was restructured into:

- **Anova Corporation:** Operating in the agricultural industry.
- **Novaland Group:** Operating in the real estate industry.



2009

Novaland launched the first high-end complex residential project – Sunrise City (District 7, HCMC) that had a total investment is about USD 500 million. The project includes 12 towers and 1 km of street frontage on Nguyen Huu Tho Street, therefore, Sunrise City is considered as one of the most iconic architectures at the Southern gateway of HCMC.



2016

On December 28, 2016, Novaland was officially listed on HOSE (Ticker: NVL).

2018

Listed convertible bonds on SGX for the first time.
Launched the first resort – Legacy Mekong (Previously: Azerai Can Tho Resort, Can Tho City).

2019

Launched Aqua City – Smart Ecology Satellite Township (Dong Nai) with a scale of nearly 1,000 hectares.
Launched NovaWorld Ho Tram – Hospitality RE (Ba Ria – Vung Tau) with a scale of nearly 1,000 hectares.
Launched NovaWorld Phan Thiet – the Coastal Economic Tourism and Entertainment Metropolis (Binh Thuan) with a scale of nearly 1,000 hectares and a total investment of USD 5 billion.



2020

Aqua City (Dong Nai) launched River Park 1, River Park 2 and Phoenix South phases.
NovaWorld Ho Tram (Ba Ria – Vung Tau) launched Happy Beach Villas, Wonderland and Habana Island subdivisions.
NovaWorld Phan Thiet (Binh Thuan) launched Florida 1, Florida 2, Festival Town, and Golf Villas (Previously: PGA Golf Villas) phases.



2021

Novaland continued to focus on the core business lines of investment and development of RE projects in the mid-end and high-end segments.
Launched Centara Mirage Resort Mui Ne (Binh Thuan).
NovaWorld Phan Thiet (Binh Thuan) launched 36-hole Ocean Golf Course (NovaWorld Phan Thiet Golf Club – Previously: PGA NovaWorld Phan Thiet) and launched Waikiki, Ocean Residence and The Kingdom phases.
Aqua City (Dong Nai) inaugurated the Square – Aqua Marina complex and launched Sun Harbor 1 phase.
NovaWorld Ho Tram (Ba Ria – Vung Tau) launched Morito and Binh Chau Onsen subdivisions and put the first phase of The Tropicana subdivision into operation.



2022

30th anniversary of NovaGroup's establishment and development was marked.
NovaWorld Ho Tram (Ba Ria – Vung Tau) launched Long Island subdivision.
Handed over the first phase of NovaWorld Phan Thiet (Binh Thuan), Aqua City (Dong Nai) and NovaWorld Ho Tram – The Tropicana (Ba Ria – Vung Tau).
Handed over Palm City (Previously: Palm Marina, Thu Duc City, HCMC) and NovaWorld Ho Tram – Wonderland (Ba Ria – Vung Tau).



2023

NovaWorld Phan Thiet
Launched Wonderland Water Park.
Put into operation K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet, Safari Cafe, Dino Park, etc.
NovaWorld Ho Tram
Continued to hand over units at Wonderland and The Tropicana subdivisions.
Aqua City
Continued to hand over units at Sun Harbor 2, Sun Harbor 3 and Ever Green 1 phases.

2024

NovaWorld Phan Thiet
Continued to hand over units at Florida and Golf Villas phases.
Put into operation Wonder Hill and a series of beach restaurants: Pinky Garden, Com Nieu Vietnam House, Dac San Phan Thiet Restaurant, etc.
NovaWorld Ho Tram
Continued to hand over units at Wonderland, The Tropicana and Habana Island subdivisions.
Put into operation many unique amenities, including: Check-in Wonder Museum, Beach Club at Habana Island subdivision, etc.
Aqua City
Continued to hand over units at River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 and Sun Harbor 3 phases.
Central projects of HCMC
Handed over units to residents of Sunrise Riverside and Palm City.
Handed over Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land to residents of Sunrise Riverside and Victoria Village (low-rise).



2024 IN BRIEF



NovaWorld Phan Thiet was announced and awarded 06 Vietnam Records by the Vietnam Records Organization:

- 06/01 Urban area with the largest square complex; Miami night market with the largest continuous modern roofing system.
- 06/02 Trung Duong Seafood Village - Vietnam's largest coastal seafood village.
- 03/08 Bikini Run Phan Thiet 2024 - The 3-kilometer beach run with the highest number of participants in Vietnam.
- 01/09 Bikini Beach - Seaside square displaying the most diverse lantern designs in Vietnam; The place displaying the largest fabric carp-shaped lantern pair called "Song Ngu" in Vietnam.



01/06 - 02/09

Summer Fest 2024 event series was set to attract over 2 million visitors to NovaWorld Phan Thiet.



06/07 - 30/07

A series of beauty contests, fashion shows and spectacular music shows at NovaWorld Phan Thiet: Mister Vietnam 2024, Miss Grand Vietnam 2024.



12/02 - 17/02

Vibe Fest 2024 at NovaWorld Phan Thiet drew an impressive attendance of nearly 180 thousand domestic and foreign visitors.



25/04

2024 Annual General Meeting of Shareholders.



10/07

The "Thank You Binh Thuan" festival drew close to 100,000 local visitors to explore and enjoy NovaWorld Phan Thiet.



13/07

Officially handed over units at Golf Villas (Previously: PGA Golf Villas) - NovaWorld Phan Thiet.



27/04 - 30/04

Carnival Festival at NovaWorld Phan Thiet, held on April 30, attracted over 80 thousand visitors.



22/05

Signing ceremony of investment cooperation agreement and construction of social housing project between Novaland Group and Hoang Quan Group.



20/07

Sunrise Riverside began handing over Smart Offices in tower A and Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land to residents of tower G1.



29/07

Kick-off ceremony for the completion of housing and amenities projects at River Park 2 phase of Aqua City.



Kick-off ceremony for Binh Chau Onsen subdivision and Restart ceremony for The Tropicana subdivision of NovaWorld Ho Tram.



Opening ceremony of Wonder Museum at NovaWorld Ho Tram.



Transfer trading sessions were conducted on a continuous basis, drawing the interest of hundreds of Investors.



Binh Thuan Tourism Week 2024 at NovaWorld Phan Thiet.



Signing ceremony of funding and finalizing Aqua City between Novaland, Military Commercial Joint Stock Bank and Contractor partners: Tesla Invest JSC, Green Mark Construction JSC.



Groundbreaking ceremony for the completion of technical infrastructure for the second phase of Ever Green 2 phase of Aqua City.



The final night of Mr World 2024 at NovaWorld Phan Thiet.



The Binh Thuan Open Off-Road Car Race - HTV Challenge Cup 2024 at NovaWorld Phan Thiet.



NovaWorld Phan Thiet officially started construction to complete the infrastructure of phase 04 - Festival Town.



Novaland celebrated 32 years of establishment and development.



Event of handing over villas and townhouses, along with updates on the construction progress of River Park 2 phase at Aqua City.

5-YEAR FINANCIAL PERFORMANCE IN REVIEW

BALANCE SHEET							
Unit: VND billion	2020	2021	2022	2023	2024	Increase (Decrease) 2024/2023 (%)	CAGR 2020-2024 (%)
Current assets	114,204	156,049	198,115	191,155	207,831	8.72	16
Cash and cash equivalents	11,559	17,249	8,600	3,413	4,608	35.01	(21)
Short-term investments	722	837	327	44	31	(29.55)	(54)
Short-term receivables	13,798	26,409	52,346	47,011	54,813	16.60	41
Inventories	86,865	110,157	134,956	138,935	146,607	5.52	14
Other current assets	1,260	1,397	1,886	1,752	1,772	1.14	9
Non-current assets	30,332	45,785	59,620	50,331	29,947	(40.50)	(0)
Long-term receivables	17,644	33,582	44,082	34,560	15,901	(53.99)	(3)
Fixed assets	1,218	1,442	3,937	2,401	1,938	(19.28)	12
Investment properties	2,824	2,754	3,141	5,543	5,737	3.50	19
Long-term assets in progress	286	293	573	529	544	2.84	17
Long-term investments	1,891	1,624	1,616	1,728	1,709	(1.10)	(2)
Other non-current assets	6,469	6,090	6,271	5,570	4,118	(26.07)	(11)
TOTAL ASSETS	144,536	201,834	257,735	241,486	237,778	(1.54)	13
Liabilities	112,604	160,661	212,917	196,183	190,487	(2.90)	14
Current liabilities	31,427	49,215	78,174	87,282	107,222	22.85	36
Non-current liabilities	81,177	111,446	134,743	108,901	83,265	(23.54)	1
Owners' equity	31,932	41,173	44,818	45,303	47,291	4.39	10
TOTAL RESOURCES	144,536	201,834	257,735	241,486	237,778	(1.54)	13

INCOME STATEMENT							
Unit: VND billion	2020	2021	2022	2023	2024	Increase (Decrease) 2024/2023 (%)	CAGR 2020-2024 (%)
Net revenue from sales of goods and rendering of services	5,026	14,903	11,134	4,757	9,073	90.73	16
Cost of goods sold and services rendered	(3,193)	(8,767)	(6,883)	(3,435)	(8,989)	161.69	30
Gross profit from sales of goods and rendering of services	1,833	6,136	4,251	1,322	84	(93.65)	(54)
Net financial income	4,671	(207)	860	1,733	1,224	(29.37)	(28)
Selling, general and administration expenses	(1,455)	(2,617)	(2,496)	(1,782)	(1,984)	11.34	8
Net operating profit	5,049	3,312	2,615	1,273	(676)	(153.10)	N/A
Net other income	(400)	1,774	1,367	726	(1,880)	(358.95)	47
Net accounting profit before tax	4,649	5,086	3,982	1,999	(2,556)	(227.86)	N/A
Business income tax	(742)	(1,631)	(1,800)	(1,513)	(1,839)	21.55	25
Net profit after tax	3,907	3,455	2,182	486	(4,395)	(1,004.32)	N/A



Customers receive handover of Golf Villas at NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

FINANCIAL PERFORMANCE INDICATORS							
	Unit	2020	2021	2022	2023	2024	Increase (Decrease) 2024/2023 (%)
LIQUIDITY RATIOS							
Cash ratio	Times	0.37	0.35	0.11	0.04	0.04	-
Current ratio	Times	3.63	3.17	2.53	2.19	1.94	(11.42)
Quick ratio	Times	0.87	0.93	0.81	0.60	0.57	(5.00)
SOLVENCY RATIOS							
Debt-to-equity ratio	Times	1.53	1.47	1.45	1.27	1.30	2.36
Debt-to-assets ratio	Times	0.34	0.30	0.25	0.24	0.26	8.33
EFFICIENCY RATIOS							
Accounts receivable turnover	Turnover	0.27	0.33	0.14	0.05	0.11	120.00
Asset turnover	Turnover	0.04	0.09	0.05	0.02	0.04	100.00
Inventory turnover	Turnover	0.04	0.09	0.06	0.03	0.06	100.00
PROFITABILITY RATIOS (*)							
Earnings before interest and taxes (EBIT)	%	8	24	16	(10)	(21)	110.00
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA)	%	27	30	25	14	(4)	(128.57)
Gross profit margin	%	36	41	38	28	1	(96.43)
Return on assets (ROA)	%	3	2	1	-	(2)	N/A
Return on equity (ROE)	%	14	9	5	1	(9)	(1,000.00)
Net profit margin	%	78	23	20	10	(48)	(580.00)
Net operating profit to Net revenue ratio	%	100	22	23	27	(7)	(125.93)

(*) Increase (Decrease) 2024/2023 based on the absolute difference between the figures of 2024 and 2023.



NovaWorld Phan Thiet Golf Club – A hub for prestigious national and international Golf tournaments (Phan Thiet, Binh Thuan)

PROJECT PORTFOLIO

1. RESIDENTIAL REAL ESTATE PROJECTS IN HCMC									
No.	Projects	Developer	Type of business entity	Product type	Location	Land area (sqm)	Total products	Launching	Handover timing
COMPLETED, HANDED-OVER, IN THE PROCESS OF HANDING OVER PROJECTS: 26									
1	Sunrise City	No Va Land Investment JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial Parking lot	District 7	51,261	2,728	- Phase 1: Q2/2009 - Phase 2: Q2/2011 - Phase 3: Q1/2013	- Phase 1: Handed over from Q3/2012 - Phase 2: Handed over from Q4/2014 - Phase 3: Handed over from Q4/2015 Expected to issue Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land for office-tels (Sunrise City North) in 2025
2	Lucky Palace	Nova Lucky Palace Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Commercial	District 6	3,876	564	Q3/2014	Handed over from Q2/2017 Expected to issue CLUR for commercial lots in 2025
3	Sunrise Riverside (Blocks G1 -> G5, E1)	Nova Riverside RE Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Commercial Office-tel	Nha Be District	39,305	2,207	Q3/2015	Handed over from Q3/2018, issued CLUR for blocks G1, G3, G4, G5 in 2024
	Sunrise Riverside (Blocks G6, E2)						1,022		Handed over from Q3/2024 until now, continuing handover from Q3/2025 Expected to issue remaining CLUR for the entire project in 2025
4	Lakeview City	21 st Century International Development Co., Ltd.	Subsidiary	Townhouse	Thu Duc City	301,060	960	Q2/2016	- Phase 1: Handed over from Q1/2017 - Phase 2: Handed over from Q2/2017 - Phase 3: Handed over from Q2/2018 until now, continuing handover from Q4/2025
5	Lexington Residence	Nova Lexington RE JSC	Sold in Q3/2017	Condominium Office-tel Office Commercial	Thu Duc City	21,356.5	1,498	Q1/2014	Handed over from Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	No Va Land Investment Group Corporation		Condominium Commercial	Thu Duc City	25,063	812	- Phase 1: Q3/2012 - Phase 2: Q3/2014	- Phase 1: Handed over from Q2/2014 - Phase 2: Handed over from Q2/2016
7	The Sun Avenue Residence	Gia Phu RE Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	Thu Duc City	46,715	2,894	Q1/2015	Handed over from Q3/2018 Expected to issue CLUR for condominiums in 2025
8	Lucky Dragon Residence	No Va Land Investment Group Corporation		Condominium Townhouse	Thu Duc City	9,024	160	Q2/2014	Handed over from Q4/2016
9	Wilton Tower	Phuong Dong Building JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	Binh Thanh District	7,169	561	Q3/2015	Handed over from Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	Binh An RE Development Investment JSC	Sold in Q3/2017	Condominium Office Commercial	District 4	6,228	524	Q1/2014	Handed over from Q4/2015
11	Icon 56	No Va Land Investment Group Corporation		Condominium Commercial	District 4	2,904	313	Q1/2014	Handed over from Q4/2015
12	Rivergate Residence	Nova Rivergate Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Office Commercial	District 4	7,069	1,351	Q4/2014	Handed over from Q3/2017

No.	Projects	Developer	Type of business entity	Product type	Location	Land area (sqm)	Total products	Launching	Handover timing
12	Rivergate Residence	Nova Rivergate Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Office Commercial	District 4	7,069	1,351	Q4/2014	Handed over from Q3/2017
13	The Tresor Residence	Nova Phuc Nguyen RE Development and Investment Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Office Commercial	District 4	5,780	718	Q4/2014	Handed over from Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	Nha Rong Investment and Commercial JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	District 4	6,669	774	Q2/2016	Handed over from Q4/2018
15	Gardengate Residence	No Va Festival JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	Phu Nhuan District	4,887	420	Q4/2014	Handed over from Q2/2017
16	Kingston Residence	Nova Princess Residence JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Office Kindergarten	Phu Nhuan District	4,604	402	Q2/2015	Handed over from Q4/2017 Expected to issue CLUR for condominiums in 2025
17	Orchard Garden	No Va Land Investment Group Corporation		Condominium Office-tel	Phu Nhuan District	4,303	428	Q4/2014	Handed over from Q1/2017 Expected to issue CLUR for office-tels in 2025
18	The Prince Residence	The Prince Residence JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	Phu Nhuan District	4,644	506	Q1/2013	Handed over from Q4/2015
19	Golden Mansion	Nova Sagel Co., Ltd.	Subsidiary	Residential complex Commercial	Phu Nhuan District	15,129	737	Q3/2015	Handed over from Q2/2018
20	Orchard Parkview	Nova Nam A Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial Kindergarten	Phu Nhuan District	9,184	528	Q3/2015	Handed over from Q4/2018
21	Newton Residence	Merufa-Nova Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Office	Phu Nhuan District	2,807	253	Q2/2016	Handed over from Q4/2018
22	Richstar	Nova Richstar JSC	Subsidiary	Condominium Commercial	Tan Phu District	27,802	2,021	Q4/2015	Handed over from Q4/2018
23	Botanica Premier	Nova Sasco Co., Ltd.	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	Tan Binh District	16,330	1,039	Q1/2016	Handed over in 2019
24	The Botanica ⁽²⁾	No Va Land Investment Group Corporation		Condominium Commercial	Tan Binh District	9,028	611	Q1/2015	Handed over in 2018
25	Golf Park Residence	No Va Land Investment JSC	Subsidiary	Townhouse Villa	Thu Duc City	25,398	95	Q3/2015	Handed over from Q4/2016
26	Sunrise Cityview	Nhat Hoa RE JSC	Subsidiary	Condominium Office-tel Commercial	District 7	15,720	1,377	Q2/2015	Handed over from 2019
TOTAL COMPLETED, HANDED-OVER, IN THE PROCESS OF HANDING OVER PROJECTS						673,315.5	25,503		

No.	Projects	Developer	Type of business entity	Product type	Location	Land area (sqm)	Total products	Launching	Handover timing
PROJECTS UNDER DEVELOPMENT ⁽³⁾ : 3									
27	Victoria Village	Thai Binh RE Trading JSC	Subsidiary	Townhouse Villa Condominium Shophouse	Thu Duc City	42,777	92	Q2/2017 ⁽¹⁾	- Low-rise: Handed over units from Q3/2019, issued CLUR in 2024, and will continue to hand over and issue the remaining CLUR until Q4/2025 - High-rise: Expected handover from Q1/2026
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	Dat Viet Development JSC	Subsidiary	Condominium Commercial	District 1	14,002	1,116 1,054 391	Q4/2018	Expected handover from Q4/2025 Handed over from Q1/2022
29	Palm City (Previously:: Palm Marina)	Cuu Long RE Development and Investment Co., Ltd.	Subsidiary	Townhouse Villa	Thu Duc City	90,772	178	Q2/2019	Handed over from Q4/2022, continuing handover until the end of 2025 Expected to issue CLUR for townhouses and villas in 2025
TOTAL OF PROJECTS UNDER DEVELOPMENT						147,551	2,831		
TOTAL COMPLETED, HANDED-OVER, IN THE PROCESS OF HANDING OVER PROJECTS AND PROJECTS UNDER DEVELOPMENT						820,866.5	28,334		

Note: (1) Project development time.
(2) The ownership of The Botanica was executed by the Project Transfer Agreement with Saigon General Services JSC.
(3) Excluding Madison and The Park Avenue jointly developed projects.



Perspective of Sunrise Riverside
(Nha Be, HCMC)

2. SATELLITE TOWNSHIP PROJECTS

No.	Projects	Developer	Type of business entity	Product type	Location	Land area (sqm)	Total products	Launching	Handover timing
1	Aqua City	Aqua City Co., Ltd.	Subsidiary	Semi-detached Villas, Detached Villas Townhouses Shophouses	Dong Nai	1,105,400	2,113	Q2/2019	Handed over from Q2/2022
2	Aqua Riverside City	Long Hung Phat RE Investment Co., Ltd.	Subsidiary	Semi-detached Villas, Detached Villas Townhouses Shophouses	Dong Nai	767,500	1,850	Q2/2019	Handed over from Q2/2022
3	Aqua Waterfront City	Da Lat Valley RE Co., Ltd.	Subsidiary	Semi-detached Villas, Detached Villas Townhouses Shophouses	Dong Nai	850,860	2,701	Q1/2020	Handed over from Q2/2024
4	Aqua City Phoenix Island	No Va Land Investment JSC	Subsidiary	Semi-detached Villas, Detached Villas Townhouses Shophouses	Dong Nai	2,491,319.5	6,351	Q4/2020	Expected handover from Q2/2026
		Gia Duc RE Co., Ltd.	Subsidiary						
		Thanh Nhon RE Investment Co., Ltd.	Co-development						
		An Khang RE Development Co., Ltd.	Co-development						
		Dai Phat RE Development & Investment JSC	Co-development						
5	Aqua Marina City	Tuong Minh Investment and RE Co., Ltd.	Subsidiary	Semi-detached Villas, Detached Villas Townhouses Shophouses	Dong Nai	394,574	763	Q3/2021	Expected handover from Q2/2026

Note: Only phases under development included.



Townhouses and villas in the smart ecology satellite township of Aqua City (Bien Hoa, Dong Nai)

3. HOSPITALITY REAL ESTATE PROJECTS									
No.	Projects	Developer	Type of business entity	Product type	Location	Land area (sqm)	Total products	Launching	Handover timing
PROJECTS IN OPERATION: 1									
1	Legacy Mekong (Previously: Azerai Can Tho Resort)	No Va Land Investment Group Corporation		Hospitality RE	Can Tho	147,841	Bungalows: 30 (60 keys)		Put into operation from Q4/2017
PROJECTS UNDER DEVELOPMENT: 9									
2	NovaWorld Phan Thiet	Delta-Valley Binh Thuan Co., Ltd.	Subsidiary	Hospitality RE	Phan Thiet	9,863,300	18,467 ⁽¹⁾	Q2/2019	Handed over from Q1/2021
3	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	The Forest City Co., Ltd.	Subsidiary	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	993,797	1,946	Q2/2019	- Phase 1: Handed over from Q2/2021 - Phase 2: Expected handover from Q2/2025
4	NovaWorld Ho Tram - Happy Beach Villas	Hoan Vu JSC	Subsidiary	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	415,972	332	Q4/2020	Expected handover from Q2/2025
5	NovaWorld Ho Tram - Morito	Binh An Tourism Co., Ltd.	Subsidiary	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	212,399.6	227	Q1/2021	Expected handover from Q4/2025
6	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	Ngan Hiep RE JSC	Subsidiary	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	90,260	271	Q2/2020	Handed over from December 2024
7	NovaWorld Ho Tram - Habana Island	Ngan Hiep RE JSC	Subsidiary	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	204,838	402	Q4/2020	Handed over from December 2024
8	NovaWorld Ho Tram - Long Island	Sai Gon - Binh Chau Tourism JSC	Co-development	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	~3,000,000 ⁽²⁾	537	Q3/2021	Expected handover from Q4/2025
9	NovaWorld Ho Tram - Binh Chau Onsen	Sai Gon - Binh Chau Tourism JSC	Co-development	Hospitality RE	Ba Ria - Vung Tau	268,461.2	520	Q2/2022	Expected handover from Q1/2026
10	NovaBeach Cam Ranh	Carava Resort Co., Ltd.	Co-development	Hospitality RE	Khanh Hoa	226,222	Bungalows: 26 Villas: 182 Shophouses: 18 18-floor Condotel: 1,248 5-floor Hotel: 379 10-floor Hotel: 323	Q4/2018	Expected handover for operation at low-rise areas (26 bungalows, 182 villas, and 18 shophouses) from Q1/2026

Note:

(1) Expected number of products.

(2) Including 332,730.4 sqm of commercial land, the rest is contracted forest land.



02 | DEVELOPMENT STRATEGY



NovaWorld Phan Thiet - Festive Season
(Phan Thiet, Binh Thuan)

NovaWorld Phan Thiet mùa lễ hội về đêm (Phan Thiet, Binh Thuan)

2024 VIETNAM ECONOMY IN REVIEW AND OUTLOOK FOR 2025

2024 Vietnam Economy in review

Gross Domestic Product (GDP)

- GDP in 2024 is estimated to increase by 7.09% compared to the previous year, placing Vietnam among the highest-growing countries in the region and the world, receiving high appreciation from international organizations. GDP scale at current prices in 2024 is estimated to reach VND 11,511.9 trillion, equivalent to USD 476.3 billion;
- GDP per capita in 2024 at current prices is estimated to reach VND 114 million per person, equivalent to USD 4,700, an increase of USD 377 compared to 2023.

Retail sales of goods and consumer service revenue

- In 2024, the total retail sales of goods and consumer service revenue at current prices is estimated to reach VND 6,391.0 trillion, an increase of 9.0% compared to the previous year, achieving the target set in the Government's Resolution No. 01/NQ-CP.

Development investment

- The total registered foreign investment capital in Vietnam as of December 31, 2024, including new registration capital, adjusted registration capital, and capital contribution, share purchases by foreign investors, reached USD 38.23 billion, a decrease of 3.0% compared to the same period last year. However, foreign direct investment implemented in Vietnam in 2024 is estimated to reach USD 25.35 billion, an increase of 9.4% compared to the previous year.

Import and export of goods

- For the whole year of 2024, the total import and export turnover of goods reached USD 786.29 billion, an increase of 15.4% compared to the previous year, with exports increasing by 14.3% and imports increasing by 16.7%. The trade balance of goods had a surplus of USD 24.77 billion.

Tourism

- In 2024, the Tourism sector continued its strong recovery momentum, achieving the target of welcoming 17 - 18 million international visitors. Specifically, the number of international tourists to Vietnam reached over 17.5 million, an increase of 39.5% compared to the previous year. Additionally, it served 110 million domestic tourists; the total tourism revenue reached VND 840 trillion;
- With efforts in comprehensive recovery and development, Vietnam's tourism in 2024 continued to receive many top awards in Asia and the world, and contributed 5 out of 10 notable events in the Culture, Sports, and Tourism sector in 2024.

(Source: General Statistics Office of Vietnam, Vietnam National Administration of Tourism; Compiled by: Novaland Group)

Outlook for 2025

According to the Government's Resolution No. 01/NQ-CP on key tasks and solutions for implementing the Socio-economic development plan and state budget estimate for 2025, some key targets of the Socio-economic development plan for 2025 are as follows:

- GDP growth rate required by the Government for 2025 is at least 8% (higher than the target set by the National Assembly, which is around 7.0% - 7.5%);
- GDP per capita: Approximately USD 4,900;
- Average consumer price index (CPI) growth rate: Around 4.5%;
- Average labor productivity growth rate: Around 5.3% - 5.4%;
- Additionally, international organizations also forecast Vietnam's GDP growth in 2025 to range from 6.1% to 6.6% (IMF 6.1%, WB, OECD 6.5%, ADB 6.6%);
- In 2025, the Tourism sector aims to welcome 22 - 23 million international tourists; serve 120 - 130 million domestic tourists; total revenue from tourism is expected to reach approximately VND 980 - 1,050 trillion.

Annual GDP growth rate

(Unit: %)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



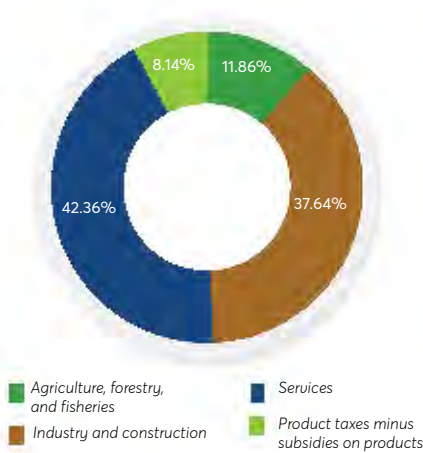
Quarterly GDP growth rate in 2024

(Unit: %)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



Economic structure in 2024

(Unit: %)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



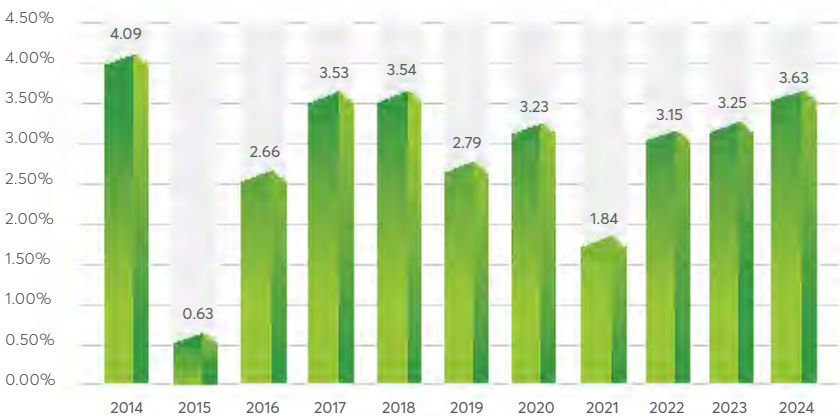
Business operations in 2024

(Unit: Thousand units)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



Annual Consumer Price Index

(Unit: %)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



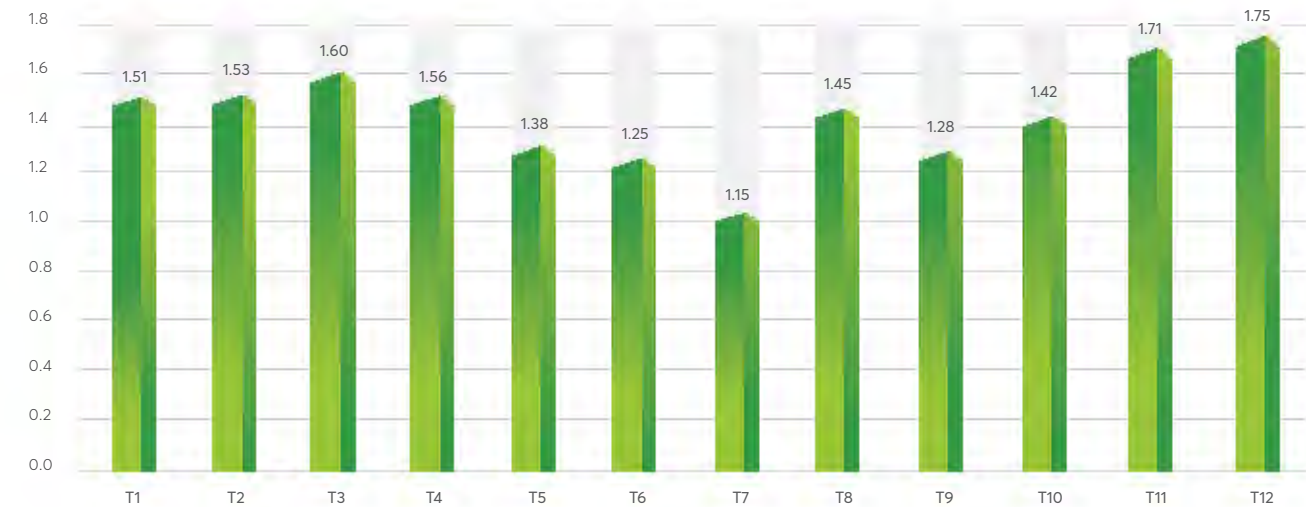
Trade in 2024

(Unit: USD billion)
(Source: General Statistics Office of Vietnam)



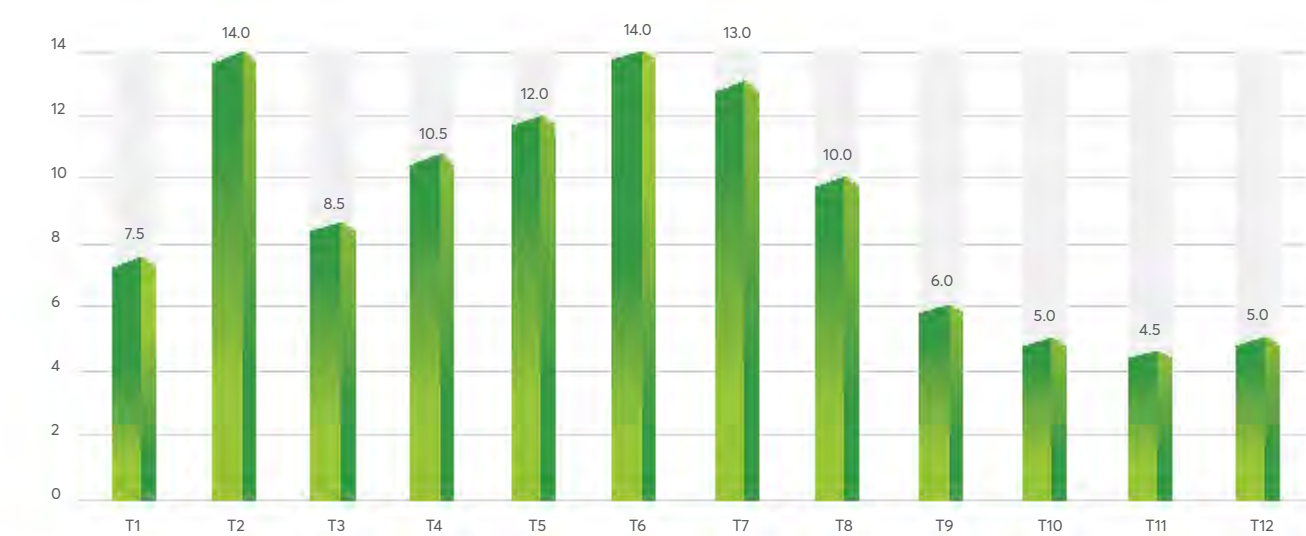
International tourist arrivals by month in 2024

(Unit: Million turns)
(Source: Vietnam National Administration of Tourism)



Domestic tourist arrivals by month in 2024

(Unit: Million turns)
(Source: Vietnam National Administration of Tourism)



NovaWorld Phan Thiet – A destination for vibrant festivals and events (Phan Thiet, Binh Thuan)

2024 REAL ESTATE MARKET IN REVIEW AND OUTLOOK FOR 2025

■ 2024 HCMC Residential RE Market in review and outlook for 2025

Condominiums for sale

According to the 2025 Vietnam RE Market Outlook report by CBRE Vietnam, the new supply of condominiums in HCMC in 2024 reached 5,050 units, down 40% year-on-year. The number of condominiums sold reached 6,980 units, down 6% year-on-year.

The average primary selling price of condominiums in HCMC reached VND 76 million/sqm, up 24% year-on-year.

Low-rise houses

Also according to the report of CBRE Vietnam, the new supply of low-rise houses in Ho Chi Minh City in 2024 reached 230 units, up 700% year-on-year. The number of units sold reached 250 units, up 103% year-on-year.

The average primary selling price of low-rise houses in HCMC reached VND 310 million/sqm, up 13% year-on-year.

Outlook for 2025

CBRE Vietnam forecasts the new supply of condominiums and low-rise houses is expected to improve significantly as follows:

- Condominium supply: It is expected that 9,000 units will be offered for sale in 2025, increasing to 13,900 units by 2027;
- Low-rise house supply: It is expected that 2,000 units will be offered for sale in 2025, increasing to 5,300 units by 2027.

■ 2024 Hospitality RE Market in review and outlook for 2025

Resort villas

According to the 2024 HCMC & Surrounding Areas Residential RE Market report by DKRA, for the resort villa segment, the primary supply in 2024 reached 2,415 units, down 5% compared to the same period in 2023. Most of the supply was concentrated in the Southern and Central regions, accounting for 75% of the total national supply. Primary consumption decreased by 44% compared to the same period last year, with transactions mainly focusing on projects priced below VND 10 billion per unit, having completed legal documentation, and developed by financially strong developers.

Townhouses/ Resort shophouses

The primary supply of townhouses/ resort shophouses increased by 12% compared to the same period last year, with 66% of the supply concentrated in the Central region. Consumption throughout 2024 decreased by 43% compared to 2023, with most transactions focusing on newly launched projects during the year, while older projects recorded limited transactions.

Condotels

The primary supply for the year increased by 31% compared to the same period last year, with the Central region accounting for 71% of the supply. Consumption for the year was 2.6 times higher than the same period in 2023; however, transactions were mainly concentrated in newly launched projects during the year.

Outlook for 2025

The supply of condotels is expected to remain equivalent to that of 2024, while the supply of resort villas is anticipated to increase slightly compared to 2024. The supply of townhouses/ resort shophouses is forecast to range from 1,500 to 2,000 units brought to the market in 2025.

Market demand may increase slightly compared to 2024 but is unlikely to see significant breakthroughs in the early months of 2025.

Primary selling prices are expected to continue rising and remain high due to high input costs. Discount policies, interest rate support, deferred principal repayment, etc. will continue to be widely applied in 2025.



Premium amenities for residents at Aqua City
(Bien Hoa, Dong Nai)

STRATEGIC ROADMAP

Comprehensive restructuring - Financial stability - Sustainable development

■ Strong restructuring, strengthen financial foundation

2024 marked a significant step in Novaland's restructuring process:

- Reduced financial pressure: Essentially completed the restructuring of loans and bonds, including:
 - A 16% reduction in outstanding private bonds compared to the end of 2022, and the extension of over VND 4,000 billion in private and public bonds;
 - Reached an agreement to restructure international convertible bonds of USD 300 million on the Singapore Exchange.
- Enhanced engagement and negotiation to mobilize strategic capital sources;
- Received additional credit from MB Bank, VP Bank, TP

Bank, MSB, etc., with a total credit limit of VND 18,200 billion, ensuring resources for key project implementation;

- Resumed projects: Resolving legal issues, accelerating construction, and completing and handing over units to Customers.

In 2025, through practical solutions, Novaland will continue its comprehensive restructuring strategy with the following objectives:

- Financial stability, complete legal issues for key projects in HCMC, Dong Nai, Ba Ria - Vung Tau, and Binh Thuan;
- Accelerate project implementation, ensure cash flow from operating activities, with total cash collection KPI of VND 13,700 billion for 2025.

■ Create landmarks at NovaWorld urban areas - Brand positioning

At key urban areas including NovaWorld Phan Thiet and NovaWorld Ho Tram, Novaland is advancing Stay - Eat - Play strategy:

- Expand the tourism ecosystem: Operate large-scale amenities to enhance appeal for tourists and residents;
- Increase real estate value: Synchronously develop products and services to elevate Novaland's brand position.

■ Strengthen governance and operations - Streamlined and efficient

The new governance model aims for simplicity, flexibility, and high performance:

- Delegation and procedure optimization: Minimize unnecessary approval levels to accelerate progress;
- Enhance control: Review and eliminate redundant process steps to ensure work efficiency;
- Prepare for strong growth phase following the restructuring.

■ Comprehensive digital transformation - Enhance efficiency

2025 marks a decisive step in Novaland's digital transformation:

- Standardize all procedures and regulations across departments;
- Apply AI and advanced technology to business operations and management;
- Develop BI Dashboards, upgrade E-Office and financial, sales, customer care, and human resource management applications.

Goal for 2026: Novaland will complete digital transformation, enhance operational capabilities, optimize resources, and increase value for Shareholders.

■ ESG - Build Vietnam's leading green RE Corporation

Novaland is committed to complying with GRESB, EDGE, and LEED standards, etc. and aims to become a Green Corporation meeting international ESG standards.

With ESG goals identified as a key priority, for the 2025-2030 roadmap, Novaland is developing specific ESG strategies and implementation plans, focusing on creating sustainable value.



The customers receive the handover of their villas at Habana Island, embracing a luxurious lifestyle and diverse amenities at NovaWorld Ho Tram (Ba Ria - Vung Tau)

03 | CORPORATE GOVERNANCE



Tourism Township NovaWorld Ho Tram (Ba Ria - Vung Tau)

OVERVIEW OF CORPORATE GOVERNANCE



■ Overview of CG activities in 2024

CG is a system of policies, regulations, and procedures, designed to direct, operate, and control the Company. Its primary objective is to ensure the sustainability, protect, and balance interests of Shareholders, Employees, Customers, and other Stakeholders. Effective CG serves as a cornerstone for sustainable development, fostering market confidence, enhancing competitiveness, and facilitating access to capital markets. A robust CG system will improve the Company's credibility and transparency, enabling it to align its operations with its mission and vision while achieving established objectives. Consequently, throughout its operational and developmental processes, the Company consistently reviews, assesses, adjusts, and updates promptly new regulations on CG to refine the internal governance system, thereby enhancing the Company's performance.

The Company's organizational structure is based on a management model that includes the General Meeting of Shareholders, Board of Directors, Chief Executive Officer, and Audit Committee under the BOD. Accordingly, the GMS is the competent authority holding the highest power. The GMS decides on the most critical issues related to the Company's operations, including development direction, amendments to the Company's Charter, and changes in charter capital or organizational structure. The BOD is accountable to the Shareholders for the Company's performance, tasked with directing and formulating strategies, exercising rights and fulfilling obligations that fall outside the GMS's jurisdiction. The AC is a specialized unit directly under the BOD, implementing functions and duties stated in the Company's Charter, Regulations on CG, and other internal Regulations. The BOD takes responsibility for implementing the GMS's Resolutions, overseeing business operations through the Board of Management, the Committees which support the BOD and AC.

In 2024, following the direction towards the perfection of the CG model to tightly control compliance across the Group and minimize risks, the CG model has been refined to aim at clear decentralization goals, reducing overlaps, and emphasizing the capabilities of management team. The Company has carried out CG activities such as: Issuing Regulations on Information Disclosure, reorganizing the executive apparatus, changing the personnel structure of the Committees under the BOD to ensure alignment with the direction and SD strategy.

The Company maintains a BOD structure with over one-third of its members being non-executive members, thereby enhancing oversight and independence in BOD decisions, ensuring separation and delegation of operations between the BOD and the Executive Board. Additionally, maintaining diversity in the BOD structure contributes to a multi-faceted perspective, improving the quality of BOD decision-making.

In the past year, the BOD has reorganized and restructured the personnel of the Committees under the BOD. New members were appointed to replace those who no longer hold positions in the AC, ESG - Risk Management - Strategic Management Committee, and Human Resources and Remuneration Committee. These changes ensure continuous, independent operations as well as oversight and support for the BOD's activities.

Regarding the structure of the Executive Board, the BOD appointed a new CEO to implement the Company's development direction and appointed two new Deputy CEOs to support the new CEO. Additionally, new personnel were appointed to replace those who no longer hold the positions of Chief Accountant and Persons in charge of CG.

For other CG activities, the BOD continues to direct the Office of the Board to review, research and advise to support the BOD in perfecting CG regulations concerning the Company's Charter, Regulations on CG, and Regulations on operation of the BOD. Furthermore, the BOD continues to enhance its support activities to ensure

that the Company's operations comply with the law and the regulations of regulatory bodies related to CG activities, protect Shareholders' rights, monitor and prevent conflicts of interest among Corporate managers and Affiliated persons as stipulated by laws on securities and enterprises.

■ CG direction of Novaland in 2025

In 2025, Novaland continues to focus on building and perfecting CG mechanisms according to the following key directions:

Implement the restructuring project and transparent management decentralization

- Clear delegation of authority: Define responsibilities for accomplishing tasks according to specific goals, ensuring accountability of each individual and department;
- Ensure consistency: Establish a consistent governance mechanism across the Group to avoid conflicts, overlaps, or duplication of responsibilities;
- Streamline the apparatus and promote corporate culture: Adjust the Organizational chart to be more streamlined, standardize procedures, and enhance professionalism. Use the core value (Efficiency - Integrity - Professionalism) as a guide for all tasks;
- Develop a succession plan: Ensure a sustainable personnel structure for the BOD and the Executive Board to meet long-term development strategies.

Strictly monitor the implementation of the established strategy and RM

- Strengthen the internal control system: The BOD is responsible for building a tight monitoring mechanism, especially for compliance supervision;
- Apply technology in RM: Digitize the Group. Apply data analytics and artificial intelligence (AI) technology to predict risks and enhance management efficiency;
- The BOD maintains a supervisory role and tightens the RM framework: Ensure the integration of business strategy, RM, and the IC system. Focus on key risks to ensure business activities always comply with the established direction, plans, and Regulations.

Maintain an objective, professional, and efficient management system

- Protect Shareholders' interests: The BOD ensures that operations are in the best interests of the Shareholders while protecting the rights of Stakeholders;
- Develop specific communication strategies and plans: Ensure timely and accessible information disclosure for both domestic and international Shareholders. Build NVL's image associated with community and national development;
- Accountability: Develop a performance evaluation system for members of the BOD and Executive Board.

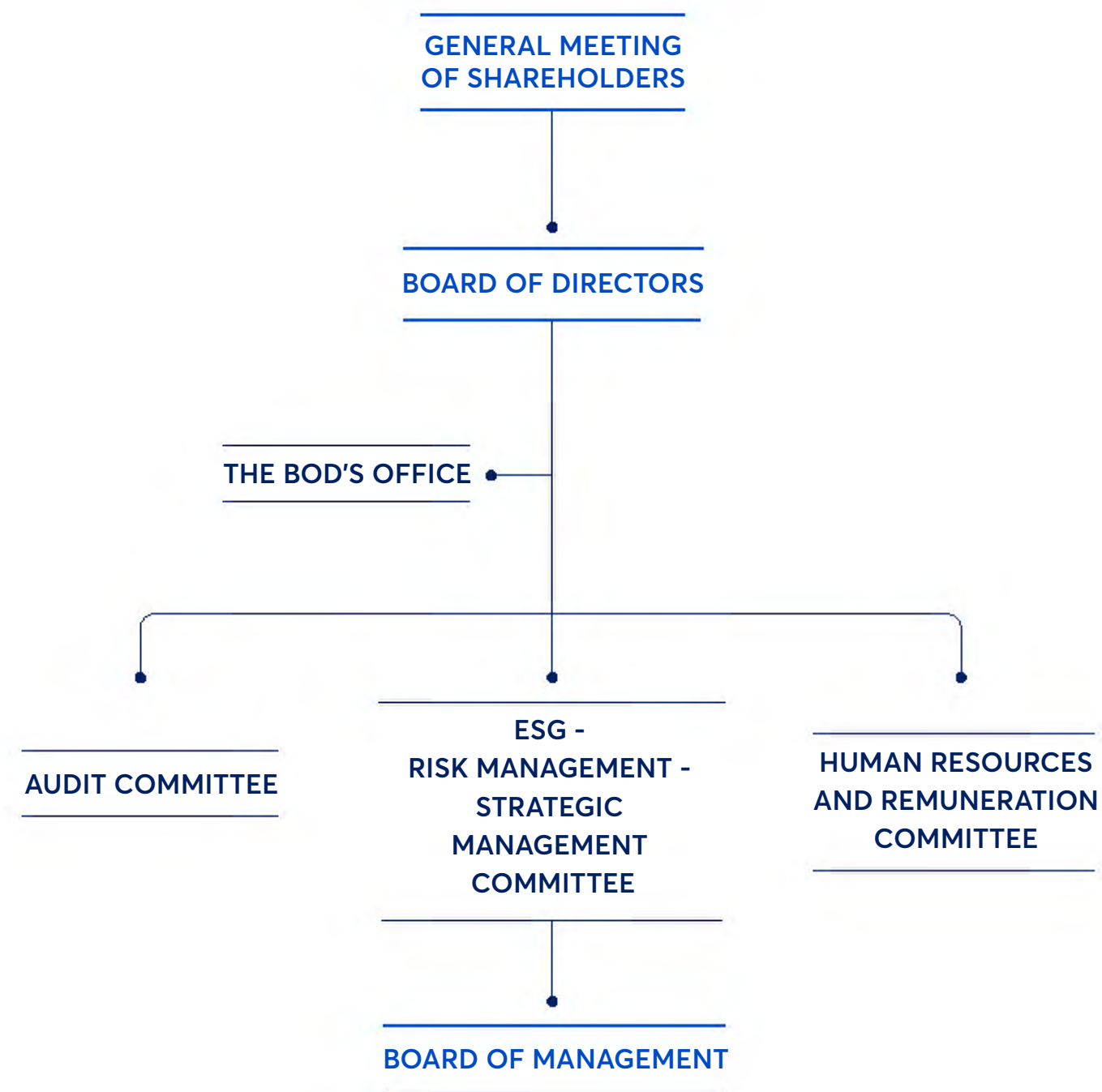
Focus on core business strategies

- Prioritize the development of urban and residential real estate and implement SD plans, optimizing resources;
- SG transformation: During the period 2025-2030, Novaland aims to achieve ESG (Environmental, Social, Governance) standards certified by international rating organizations, in order to meet the borrowing standards from ESG funding organizations.

Review and perfect the system of Regulations and Procedures on operation

- Update, amend, and perfect the system of Regulations: Adjust the Company's Charter, Regulations and Procedures on operation of the BOD according to advanced governance standards;
- Apply periodic evaluation mechanisms: Measure implementation effectiveness and improve internal procedures promptly to meet the Group's requirements at each point in time.

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



PGA Ocean thuộc cụm sân golf 36 hố PGA NovaWorld Phan Thiet
(Phan Thiet, Binh Thuan) sẵn sàng cho các giải đấu lớn
NovaWorld Phan Thiet Golf Club at NovaWorld Phan Thiet
(Phan Thiet, Binh Thuan)

BOARD OF DIRECTORS (*)



BUI THANH NHON
Chairman of the BOD, BOD Member

Date of election as BOD Member: February 02, 2023.
Date of election as Chairman of the BOD: February 03, 2023.
Qualifications:
Bachelor's degree in Agriculture.
Executive MBA, HSB-TUCK, Dartmouth College, USA.
Professional experience:
1992 - 2007
Chairman of the Board of Members, Thanh Nhon Trading Co., Ltd.
2007 - 01/2022
Chairman of the BOD, No Va Land Investment Group Corporation.
01/2022 - 04/2022
BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.
02/2023 to present
BOD Member, Chairman of the BOD, No Va Land Investment Group Corporation.
Main duties at Novaland Group:
Strategic governance.
Organize and oversee the implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and BOD.
Duties of the ESG - Risk Management - Strategic Management Committee and Human Resources and Remuneration Committee.
BOD Member at other companies (except for parent company):
Diamond Properties JSC, NovaGroup JSC, Nova Holding JSC.
Other management positions held at other companies:
Chairman, Volcano Western Co., Ltd.
Ratio of voting rights at Novaland Group:
96,765,729 shares, accounting for 4.96%.



NG TECK YOW
BOD Member

Date of first appointment as Chief Executive Officer: March 17, 2023.
Date of first election as BOD Member: June 22, 2023.
Date of resignation as CEO: November 01, 2024.
Qualifications:
Master of Business Administration, University of Hull, UK.
Professional experience:
2012 - 2016
Chief Financial Officer, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.
2017 - 2019
Deputy CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.
2020 - 02/2023
CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.
03/2023 - 06/2023
CEO, No Va Land Investment Group Corporation.
06/2023 - 11/2024
BOD Member cum CEO, No Va Land Investment Group Corporation.
11/2024 to present
BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.
Main duties at Novaland Group:
Strategic governance.
Organize and oversee the implementation of the Resolutions of the GMS and BOD.
Duties of the Audit Committee, ESG - RM - SM Committee, and HR and Remuneration Committee.
BOD Member at other companies (except for parent company):
BOD Member, Mekong Smart City JSC.
Other management positions held at other companies:
Chairman of the Board of Members, Novaland Dat Tam Land Investment Co., Ltd.
Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.



HOANG DUC HUNG
Independent BOD Member

Date of first election as Independent BOD Member: August 08, 2023.
Qualifications:
Master in International Finance.
Professional experience:
11/1994 - 06/2014
Audit Director, Leadership of Advisory Services Division, Leadership of the Government and Public Sector Clients Division, Ernst & Young Vietnam Limited.
07/2014 - 09/2016
International Consultant, World Bank - supporting the Ministry of Finance in building the Internal Audit framework in Vietnam.
10/2016 - 11/2020
Deputy General Director, PwC (Vietnam) Limited.
12/2020 to present
Chairman of the BOD, CGS Vietnam Governance Consultancy JSC; BOD Member, Genetic Testing Service JSC.
09/2022 to present
Vice President, Executive Committee Member of Vietnam Independent Directors Association (VNIDA); President, The Institute of Internal Auditors Vietnam - IIA Vietnam Chapter.
08/2023 to present
Independent BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.
12/2023 to present
Independent BOD Member, Imexpharm Corporation.
Main duties at Novaland Group:
Strategic governance.
Supervise and organize the implementation of control measures for the management and operations of the Company.
Duties of the AC and ESG - RM - SM Committee.
BOD Member at other companies (except for parent company):
Chairman of the BOD, CGS Vietnam Governance Consultancy JSC.
BOD Member, Genetic Testing Service JSC.
Independent BOD Member, Imexpharm Corporation.
Other management positions held at other companies:
Vice President, Executive Committee Member of Vietnam Independent Directors Association (VNIDA).
President, The Institute of Internal Auditors Vietnam - IIA Vietnam Chapter.
Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.



PHAM TIEN VAN
Independent BOD Member

Date of first election as Independent BOD Member: April 26, 2019.
Qualifications:
Bachelor's degree, Kim Il Sung University, North Korea.
Professional experience:
2004 - 2010
Departmental General Director, The Vietnamese Ministry of Foreign Affairs; Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary of Vietnam in South Korea.
2010 - 2013
Advisor, Posco E&C, South Korea.
2010 - 2015
Advisor, AIC Group, Vietnam.
2010 - 2017
Cố vấn, Tập đoàn AIC, Việt Nam.
2010 to present
Permanent Vice Chairman, Vietnam - South Korea Friendship Association; Deputy Editor-in-Chief, Vietnam Golf Magazine.
2013 - 2017
Advisor, Samsung Electronics Group, South Korea.
2018 - 2019
Advisor, APM Fashion Supermarket Group, South Korea.
04/2019 to present
Independent BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.
Main duties at Novaland Group:
Strategic governance.
Supervise and organize the implementation of control measures for the management and operations of the Company.
Duties of the AC and HR and Remuneration Committee.
BOD Member at other companies (except for parent company):
None.
Other management positions held at other companies: None.
Ratio of voting rights at Novaland Group: 10,000 shares, accounting for 0.0005%.

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.

BOARD OF DIRECTORS (*)

(continued)



Date of first election as Independent BOD Member:
October 21, 2020.

Qualifications:
Master of Public Management.

Professional experience:
09/1998 - 04/2019
 Director of Audit and RM Consulting, PwC (Vietnam) Limited.
01/2017 - 02/2019
 Managing Director, PwC Viet Nam Cybersecurity Services Co., Ltd.
04/2019 - 07/2020
 Team Leader of Risk and Insurance Management, Vietnam Oil and Gas Group Branch - Phu Quoc Petroleum Operating Co.
10/2020 to present
 Independent BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.

Main duties at Novaland Group:
 Strategic governance.
 Supervise and organize the implementation of control measures for the management and operations of the Company.
 Duties of the AC up to December 24, 2024.

BOD Member at other companies (except for parent company):
None.

Other management positions held at other companies: None.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.



Golf Villas – a luxurious resort-style villa collection amidst the international-standard 36-hole Golf courses at NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

EXECUTIVE BOARD AND BOARD OF MANAGEMENT (*)

The BOM



DUONG VAN BAC
Chief Executive Officer

Date of first appointment as Chief Financial Officer:
August 25, 2023.

Date of first appointment as Deputy CEO cum CFO
September 06, 2024.

Date of first appointment as CEO: November 01, 2024.

Qualifications:

Master of Banking and Finance granted by CFVG, ESCP Business School, and Paris Dauphine University.

Professional experience:

07/2015 - 09/2018

Assistant to CEO, in charge of Project Investment and Development, Vingroup - VinEco.

09/2018 - 2019

Director of Project Investment and Development, Long Thanh Golf Investment and Trading JSC.

2019 - 04/2023

Deputy CEO, in charge of Finance and Accounting Department, Dat Xanh Group JSC.

05/2023 - 08/2023

Director of Finance and Accounting Committee, No Va Land Investment Group Corporation.

08/2023 - 09/2024

CFO, No Va Land Investment Group Corporation.

09/2024 - 11/2024

Deputy CEO cum CFO, No Va Land Investment Group Corporation.

11/2024 to present

CEO, No Va Land Investment Group Corporation.

Main duties at Novaland Group:

Participate in strategic planning, manage operations, and organize the implementation of strategies set by the General Meeting of Shareholders and Board of Directors.

Duties of the ESG - Risk Management - Strategic Management Committee and Human Resources and Remuneration Committee.

BOD Member at other companies (except for parent company):
None.

Other management positions held at other companies: None.

Ratio of voting rights at Novaland Group:
0%.



CAO TRAN DUY NAM
Deputy CEO

Date of first appointment as Deputy CEO: November 15, 2024.

Qualifications:

Bachelor's degree in Corporate Finance, University of Economics HCMC.

Professional experience:

08/2005 - 07/2010

Procurement Manager, Vietnam Land SSG Limited.

07/2010 - 03/2011

Trade Procurement Manager, Bouygues Batiment International.

05/2011 - 04/2013

Senior Procurement Manager, Kusto Vietnam (BTA).

04/2013 - 02/2019

Procurement Director, No Va Land Investment Group Corporation.

02/2019 - 12/2019

Director of Procurement and Tendering, No Va Land Investment Group Corporation.

12/2019 - 05/2020

Deputy Director of Project Implementation Division, No Va Land Investment Group Corporation.

05/2020 - 07/2021

Deputy Director of Procurement and Tendering Center, No Va Land Investment Group Corporation.

07/2021 - 01/2022

Director of Procurement and Tendering Center, No Va Land Investment Group Corporation.

01/2022 - 11/2024

Director of Procurement and Tendering Committee, No Va Land Investment Group Corporation.

11/2024 to present

Deputy CEO, No Va Land Investment Group Corporation.

Main duties at Novaland Group:

Participate in strategic planning, manage operations, and organize the implementation of strategies set by the GMS and BOD.

BOD Member at other companies (except for parent company):

Chairman of the BOD, Nova TVD Marine Industry JSC.

Chairman of the BOD cum CEO, Nova Industry Group Corporation.

Chairman of the BOD, Nova Electronics Industry JSC.

Other management positions held at other companies: None.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 12,602 shares, accounting for 0.00065%.

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.

EXECUTIVE BOARD AND BOARD OF MANAGEMENT (*) (continued)

The BOM (continued)



Date of first appointment as Deputy CEO: November 15, 2024.	10/2021 - 02/2023 Deputy Director of Finance and Accounting Committee, No Va Land Investment Group Corporation.
Qualifications: Bachelor's degree, University of Economics HCMC.	02/2023 - 11/2024 Director of Finance and Accounting, No Va Land Investment Group Corporation.
Professional experience:: 06/2006 - 03/2009 Accountant - General Accountant, Phu Tan Loc Construction and Housing Development Co., Ltd.	11/2024 to present Deputy CEO, No Va Land Investment Group Corporation.
04/2009 - 02/2011 General Accountant, Thanh Nhon Corporation.	Main duties at Novaland Group: Participate in strategic planning, manage operations, and organize the implementation of strategies set by the GMS and BOD.
03/2011 - 12/2012 General Accountant, No Va Land Investment Group Corporation.	BOD Member at other companies (except for parent company): None.
12/2012 - 12/2018 Chief Accountant, No Va Land Investment Group Corporation.	Other management positions held at other companies: None.
12/2018 - 12/2020 Chief Accountant cum Director of Financial Control, No Va Land Investment Group Corporation.	Ratio of voting rights at Novaland Group: 7,400,000 shares, accounting for 0.38%.
12/2020 - 10/2021 Director of Financial Control, No Va Land Investment Group Corporation.	



Date of first appointment as CEO: March 17, 2023.	11/2024 to present BOD Member, No Va Land Investment Group Corporation.
Date of first election as BOD Member: June 22, 2023.	Main duties at Novaland Group: Strategic governance.
Date of resignation as CEO: November 01, 2024.	Organize and oversee the implementation of the Resolutions of the GMS and BOD.
Qualifications: Master of Business Administration, University of Hull, UK.	Duties of the Audit Committee, ESG - RM - SM Committee, and HR and Remuneration Committee.
Professional experience: 2012 - 2016 CFO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.	BOD Member at other companies (except for parent company): BOD Member, Mekong Smart City JSC.
2017 - 2019 Deputy CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.	Other management positions held at other companies: Chairman of the Board of Members, Novaland Dat Tam Land Investment Co., Ltd.
2020 - 02/2023 CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.	Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.
03/2023 - 06/2023 CEO, No Va Land Investment Group Corporation.	
06/2023 - 11/2024 BOD Member cum CEO, No Va Land Investment Group Corporation.	

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.

EXECUTIVE BOARD AND BOARD OF MANAGEMENT (*) (continued)

Other executive positions



NGUYEN THUY XUAN MAI
Chief Accountant

Date of first appointment as Chief Accountant: April 05, 2024.

Qualifications:

Bachelor's degree in Accounting, Electric Power University.

Summary of professional experience:

08/2008 - 10/2015

General Accountant, Thai Thinh Capital Corporation.

10/2015 - 06/2016

General Accountant, No Va Land Investment Group Corporation.

07/2016 - 07/2019

General Accountant/ Senior Accountant, Tri Minh Accountant - Finance Consultancy Service Co., Ltd.

07/2019 - 03/2024

Manager of Accounting Services, Tri Minh Accountant - Finance Consultancy Service Co., Ltd.

04/2024 to present

KTT, No Va Land Investment Group Corporation.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.



HUYNH MINH LAM
Chief Accountant

Date of first appointment as Chief Accountant: December 17, 2020.

Date of resignation as Chief Accountant: April 05, 2024.

Qualifications:

Bachelor's degree in Accounting and Auditing, University of Economics HCMC.

Summary of professional experience:

2011 - 2018

Audit Manager, PwC (Vietnam) Limited.

2018 - 2019

Manager of Project Management and Financial Control Department, An Nam Food Co., Ltd.

2019 - 2020

Accounting Manager, No Va Land Investment Group Corporation.

12/2020 - 04/2024

Chief Accountant, No Va Land Investment Group Corporation.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 606,250 shares, accounting for 0.03%.

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.



Perspective of The Grand Manhattan (District 1, HCMC)

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

■ Report of the BOD in 2024

1. General evaluation of the Company's activities:

The year 2024 marked significant progress for Novaland in its journey of restructuring and sustainable development. The Company has achieved remarkable results, demonstrated in the following aspects:

Restructuring and resource mobilization:

Novaland has successfully completed the majority of its debt restructuring process while also enhancing the mobilization of various capital sources to continue the construction and completion of units for handover to Customers. Negotiations with strategic Partners and the transfer of certain assets have contributed to effectively restructuring debts and improving the investment portfolio in the most efficient manner.

Development of key projects:

The Company focused on implementing and handing over units at its key projects, including:

- Victoria Village: Began handing over Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land to residents of low-rise areas starting mid-June 2024, with a total of 56 CLUR issued to residents by the end of the year;
- Sunrise Riverside: Handed over 490 condominiums and Smart Office units during 2024, and handed over 341 CLUR to residents;
- NovaWorld Phan Thiet: In November 2024, the project resolved the issues when the People's Committee of Binh Thuan province issued a decision to amend the land lease approval, providing a foundation for resolving land-related financial obligations. By the end of 2024, nearly 1,300 beach villas in Florida and Golf Villas phases had been handed over to residents, over 700 of which were fully furnished and put into operation for lease or as second-home retreats;
- Aqua City: In November 2024, the People's Committee of Dong Nai province approved the local adjustment to the 1/10,000 master plan for Bien Hoa City. This approval marks a significant milestone in resolving legal issues faced by Aqua City project, which had been stymied for over two years. The Department of Construction of Dong Nai province has also consistently announced the confirmation of 521 low-rise houses (confirmed at the end of December 2024) and 422 low-rise houses (confirmed on January 23, 2025), within zone II of Aqua City project that meet the criteria for business operations. By the end of 2024, the project had handed over nearly 830 villas and townhouses in total;
- NovaWorld Ho Tram: As of December 31, 2024, nearly 450 villas in Wonderland, The Tropicana, and Habana Island phases had been handed over and were operating as rental properties, with weekday occupancy rates around 50% and weekend rates reaching up to 90%.

Novaland's projects, particularly Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, and NovaWorld Ho Tram, not only generate financial value but also contribute to the development of tourism infrastructure, improve the quality of life for residents, and attract visitors.

Enhancing governance capabilities:

In terms of Corporate Governance, in 2024, the Company focused on strengthening its CG model to ensure strict compliance across the Group and minimize risks. The governance model was designed with clear delegation of authority, reducing overlaps, and emphasizing the competence of management personnel. Accordingly, the BOD undertook structural changes to personnel within both the Executive Board and Committees under the BOD. Specifically, the BOD appointed a new Chief Executive Officer to implement the Company's development direction, appointed two new Deputy CEOs to support the new CEO, appointed new personnel to replace those who no longer held positions such as

Chief Accountant and Person in charge of CG, appointed new members to replace outgoing members in the Audit Committee, ESG - Risk Management - Strategic Management Committee, and Human Resources and Remuneration Committee to ensure continuity, independence, and effective supervision and support for the BOD.

In 2024, Novaland made great efforts to overcome the common market challenges, aiming for SD goals. Furthermore, with the support of the Government and local authorities in resolving legal issues, along with effective management strategies, Novaland has been reinforcing its position in the real estate sector. The Company continues to affirm its commitment to on-time unit handover, the development of strategic destinations, and ensuring sustainable value for all Stakeholders.



The 2024 Annual General Meeting of Shareholders

■ Report of the BOD in 2024 (continued)

2. Plans and directions of the BOD for 2025:

In 2025, Novaland's BOD will focus on enhancing CG efficiency, ensuring SD in line with economic trends and industry practices. Strategic directions include:

Strengthen governance foundations and risk control:

- Clearly define CG roles aligned with long-term development strategies;
- Enhance supervision of the integration between strategy - risks - internal control;
- Strengthen the RM framework, focusing on critical risks to ensure business operations and corporate development aligning with SD direction, economic trends, and industry practices.

Streamline management structure and improve operational efficiency:

- Direct the Executive Board to develop plans to streamline the management structure and create a simplified Organizational chart. Standardize procedures, limiting approval levels to a maximum of 04, while specifying the shortest handling time for each task;
- Apply technology in management to increase transparency, efficiency, and resource optimization;
- Promote corporate culture: Uphold core value (Efficiency - Integrity - Professionalism) as guiding principles, foster proactive work attitudes. Refine mechanisms for implementation, strengthen supervision, and implement compliance enhancement measures;
- Build a professional team, emphasizing responsibility, engagement, and capacity development to achieve the goal: "Resolute recovery - Sustainable development".

Maintain a professional and independent BOD:

- Continue maintaining a professional, objective, and effective BOD;
- Specialist Committees operate independently from the Executive Board following international standards;
- Develop succession plans: Ensure sustainable personnel structures for the BOD and Executive Board, training successors for each position to meet long-term development strategies.

Improve regulations and enhance transparency:

- Continue reviewing and refining regulations on CG for the Company's Charter, as well as Regulations and Procedures on operation of the BOD that have been issued;
- Strengthen and improve disclosure information activities to meet transparency, timeliness, and accessibility criteria for both domestic and international Shareholders;
- Focus on timely transactions with Stakeholders and information disclosures in accordance with the law.

Focus on core business activities and development strategies:

- Provide advice and direction consistent with market conditions and existing resources;
- Prioritize urban and residential RE development: The BOD oversees investments and allocates budgets towards core businesses, including urban development (mainly) and ancillary ecosystems to enhance project value (secondarily);
- Transition to ESG: In the 2025-2030 period, Novaland aims to achieve ESG (Environmental, Social, Governance) standards certified by international rating organizations, in order to meet the borrowing standards from ESG funding organizations;
- Long-term strategy: Implement SD plans and optimize resources.



The Smart Ecology Satellite Township Aqua City
(Bien Hoa, Dong Nai)

BOD activities in 2024

1. Results of the implementation of Resolutions by the General Meeting of Shareholders in 2024:

At the 2024 Annual GMS, the GMS approved significant issues related to Novaland’s development strategies and CG. The BOD and Executive Board provided close guidance and management, complemented by the efforts of all Company employees, to effectively implement the GMS Resolutions. Specifically:

- Selection of PwC (Vietnam) Limited, which met the criteria for selecting an auditing firm, to audit the Group’s Financial Statements for the fiscal year 2024. Subsequently, the auditing firm was changed from PwC (Vietnam) Limited to Moore AISC Auditing and Informatics Services Co., Ltd.;
 - Net revenue and Net profit after tax amounted to VND 9,073,375,473,961 and VND (4,394,642,203,703), respectively. Net profit after tax in 2024 recorded a significant loss primarily due to provisions for the semi-annual reporting period of 2024, based on the auditor’s opinion;
 - In addition to the framework of the 2024 Annual GMS, the BOD conducted the work of collecting Shareholders’ written opinions to approve restructuring plans, modify, and update certain terms and conditions of the international convertible bonds under the agreement dated July 08, 2021, signed between the Company and The Bank of New York Mellon, London Branch as the Trustee agent;
 - Issues approved by the GMS for implementation in 2024 and issues approved by the GMS in 2024 that the BOD has not yet implemented:
 - Resolution No. 25/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 28, 2023 (Resolution 25/2023) approved the replacement of the private share issuance plan and the plan to issue to existing Shareholders as approved in Article 1 of Resolution No. 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023; the replacement of the share issuance plan under ESOP 2022 which was approved in Resolution No. 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 19, 2022, Resolution No. 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 04, 2023, and the replacement of the share issuance plan under ESOP 2023 as approved in Resolution No. 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023;
 - Resolution No. 10/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 25, 2024 approved the share issuance plan under ESOP 2024;
 - Resolution No. 11/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 25, 2024 (Resolution 11/2024) approved the cancellation and replacement of the order of implementation of share issuance and offering plans as approved in Article 3 of Resolution 25/2023; the adjustment and supplement of the plan to issue additional shares to existing Shareholders as approved in Article 1 of Resolution 25/2023.
- Reason for non-implementation:
- Regarding the private share issuance plan under Resolution 25/2023 and ESOP 2023, due to unfavorable market conditions for share issuance, the implementation of these two share issuance plans did not meet the necessary requirements to be executed in 2024;
 - Regarding the implementation of ESOP 2024, the implementation deadline for ESOP 2024 is set for 2025, as per the plan approved by the GMS. Additionally, the Company is currently implementing the plan to issue additional shares to existing Shareholders under Resolution 25/2023 and Resolution 11/2024. Therefore, the implementation of ESOP 2024 is expected to take place in 2025 or at another time deemed appropriate based on the Company’s situation and the approval of the GMS;
 - Regarding the plan to issue additional shares to existing Shareholders under Resolution 25/2023 and Resolution 11/2024, the Company’s BOD approved the implementation of this plan on April 22, 2024. However, due to unfavorable market conditions for issuance, the BOD intends to propose to the GMS the cancellation of this plan at the Company’s Annual GMS.

2. Summary of meetings and Resolutions of the GMS and BOD:

a. GMS meetings:

Based on regulations of law on enterprise, the Company’s Charter, and Regulations on CG, Novaland successfully organized its 2024 Annual GMS. The meeting approved significant issues related to CG, business plan, and other important issues. Additionally, to promptly meet operational requirements and Shareholders’ interests, the Company also conducted activities of collecting Shareholders’ written opinions. Resolutions approved by the GMS include:

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
I. RESOLUTIONS OF THE GMS (BY COLLECTING SHAREHOLDERS' WRITTEN OPINIONS): 01			
1	01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/02/2024	Approve restructuring plans, modify, and update certain terms and conditions of the international convertible bonds under the agreement dated July 08, 2021, signed between the Company and The Bank of New York Mellon, London Branch as the Trustee agent.
II. RESOLUTIONS OF THE 2024 ANNUAL GMS: 11			
1	02/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the Report of the BOD on governance and on its performance in 2023.
2	03/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the Company's 2023 business performance.
3	04/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the Company's 2023 Separate and Consolidated FS audited by PwC (Vietnam) Limited.
4	05/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the 2023 profit distribution plan.
5	06/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the Company's 2024 business plan.
6	07/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the selection of audit firm to perform the audit of the Company's FS in the fiscal year 2024.
7	08/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve remuneration for the BOD in 2023 and proposal on remuneration for the BOD in 2024.
8	09/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the cancellation of the share issuance plan under ESOP 2022.
9	10/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve ESOP 2024.
10	11/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the cancellation and replacement of the order of implementation of share issuance and offering plans as approved in Article 3 of Resolution 25/2023; the adjustment and supplement of the plan to issue additional shares to existing Shareholders as approved in Article 1 of Resolution 25/2023.
11	12/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	25/04/2024	Approve the report on results of transactions between the Company and Affiliated Persons in 2023; and the main contents of transactions between the Company and Affiliated Persons in 2024.

b. BOD meetings:

In 2024, BOD Members closely fulfilled their roles and responsibilities in developing strategic development directions, supervising business operations, and organizing the implementation of the GMS Resolutions. In order to carry out these roles and responsibilities, the BOD conducted 40 meetings and issued 57 Resolutions to approve key directives and policies, including the following:

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
I. CG ACTIVITIES, APPOINTMENT AND DISMISSAL OF MANAGERS: 22			
1	03/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Approve the change in personnel structures of ESG - RM - SM Committee and HR and Remuneration Committee.
2	04/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Approve documents to collect Shareholders' written opinions.
3	06/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/02/2024	Approve the change of Person in charge of CG.
4	07/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/03/2024	Approve the finalization of the record date for the list of Shareholders entitled to attend the 2024 Annual GMS.
5	09/2024-NQ.HĐQT-NVLG	13/03/2024	Approve the change in personnel structure of ESG - RM - SM Committee.
6	12/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Approve the Draft Agenda and documents for the 2024 Annual GMS.
7	13/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Approve the change of the Company's Chief Accountant.
8	14/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/04/2024	Approve the addition of Agenda and documents, the issuance of a new Agenda and the revision of documents for the 2024 Annual GMS.
9	20/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Approve remuneration in 2024 of BOD members.
10	21/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Approve the extension of the Labor Contract of the Company's CEO.
11	29/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/07/2024	Approve the selection of PwC (Vietnam) Limited to perform the audit of the Company's FS in the fiscal year 2024.
12	31/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Approve the termination of the Executive Chart dated October 19, 2023.
13	37/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/09/2024	Appoint Mr. Duong Van Bac as the Company's Deputy CEO cum Chief Financial Officer.
14	41/2024-NQ.HĐQT-NVLG	01/11/2024	Approve the change of responsibilities for Mr. Ng Teck Yow and Mr. Duong Van Bac. Appoint Mr. Duong Van Bac as the Company's CEO and Mr. Ng Teck Yow shall no longer hold the position of CEO to perform rights and duties of BOD Member.
15	42/2024-NQ.HĐQT-NVLG	01/11/2024	Approve the change of the Company's Legal Representative.
16	43/2024-NQ.HĐQT-NVLG	15/11/2024	Appoint Mr. Cao Tran Duy Nam as the Company's Deputy CEO.
17	44/2024-NQ.HĐQT-NVLG	15/11/2024	Appoint Ms. Tran Thi Thanh Van as the Company's Deputy CEO.
18	45/2024-NQ.HĐQT-NVLG	19/11/2024	Approve the selection of Moore AISC Auditing and Informatics Services Co., Ltd. to replace PwC (Vietnam) Limited to perform the audit of the Company's FS in the fiscal year 2024.
19	46/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/11/2024	Approve the amendment of remuneration in 2024 of BOD members from November 2024.
20	48/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Approve the change in personnel structure of Audit Committee.

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
21	49/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Approve the change in personnel structures of ESG - RM - SM Committee and HR and Remuneration Committee.
22	56/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Approve the issuance of Regulations on Information Disclosure.
II. INVESTMENT AND CAPITAL CONTRIBUTION ACTIVITIES: 11			
1	24/2024-NQ.HĐQT-NVLG	18/06/2024	Approve the early termination of the Business Cooperation Principles Contract signed February 17, 2023 between the Company and Vung Tau Investment Co., Ltd. and refund part of the security for this Contract.
2	30/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2024	Approve the adjustment of the transferred area of part of Con Au Eco-tourism Urban Area Project.
3	32/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Approve the early termination of the Business Cooperation Principles Contract signed September 09, 2020 between the Company and Trung Son A Investment and Development RE Co., Ltd.
4	34/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Approve the policy of reducing capital at subsidiaries.
5	35/2024-NQ.HĐQT-NVLG	23/08/2024	Approve the plan and principle of investment, purchase, and sale of the Company's assets.
6	40/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/10/2024	Approve the reduction of capital contribution of the Company in Mekong Smart City JSC.
7	50/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Approve the plan of transferring the Company's capital contribution in Nova My Dinh Land Co., Ltd.
8	51/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/12/2024	Appoint the Representative for contributed capital at Nova My Dinh Land Co., Ltd.
9	53/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/12/2024	Approve the reduction of capital contribution of the Company in Novaland Dat Tam Land Investment Co., Ltd.
10	54/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Approve the early termination of the Business Cooperation Principles Contract signed February 21, 2023 between the Company and Dai Phat Investment and Development RE JSC.
11	55/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Approve the reduction of capital contribution of the Company in Tan Kim Yen RE Investment Co., Ltd.
III. CAPITAL MOBILIZATION AND INCREASE OF CHARTER CAPITAL: 24			
1	01/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2024	Approve the adjustment of the conversion price and conversion ratio of international convertible bonds.
2	02/2024-NQ.HĐQT-NVLG	17/01/2024	Approve the adjustment, amendment, and supplement to the Company's bond issuance plan as approved in Resolution No. 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated September 21, 2021.
3	05/2024-NQ.HĐQT-NVLG	25/01/2024	Approve the Company's commitment to guarantee the loan of Nova Riverside RE Co., Ltd. at Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank.
4	08/2024-NQ.HĐQT-NVLG	13/03/2024	Approve the adjustment, amendment, and supplement to the Company's bond issuance plan as approved in Resolution No. 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated April 14, 2021.

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
5	10/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Approve the cancellation of Resolution No. 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG dated December 12, 2023.
6	11/2024-NQ.HĐQT-NVLG	04/04/2024	Approve the guarantee for the loans of An Thinh Phat RE Development and Investment Co., Ltd., NovaDreams Amusement Park Co., Ltd., and Phong Dien RE Investment JSC at Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank.
7	15/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Approve the implementation of the plan to issue additional shares to existing Shareholders as approved in Resolution 25/2023.
8	16/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Approve the registration dossiers of the issuance of additional shares to existing Shareholders as approved in Resolution 25/2023 and as prescribed in Article 12 of Decree 155/2020/NĐ-CP (Decree 155/2020).
9	17/2024-NQ.HĐQT-NVLG	22/04/2024	Approve the detailed plan for the use of capital raised from the issuance of additional shares to existing Shareholders as approved in Resolution 25/2023.
10	18/2024-NQ.HĐQT-NVLG	06/05/2024	Approve the Company's signing and execution of a tripartite cost agreement with Dallas Vietnam Gamma Ltd. and NovaGroup Corp and of a agreement of compensation for NovaGroup Corp.
11	19/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/05/2024	Approve the terms, transactions, and documents for the signing of an Amendment agreement to the facility agreement and an Amended and restated facility agreement related to the USD 100 million loan with Credit Opportunities III Pte. Limited.
12	22/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/06/2024	Approve the adjustment to the maturity of bonds with a total maximum par value of VND 7,000 billion.
13	23/2024-NQ.HĐQT-NVLG	14/06/2024	Approve the adjustment, amendment, and supplement to the bond issuance plan with a maximum par value of VND 1,500 billion.
14	25/2024-NQ.HĐQT-NVLG	18/06/2024	Approve the Company's two loans with Lenders being No Va My Dinh Land Co., Ltd. and Thanh Nhon RE JSC.
15	26/2024-NQ.HĐQT-NVLG	28/06/2024	Approve the Company's signing and implementation of a Compensation agreement related to the use of collateral assets with Guarantors for the NVLH2124002 bonds.
16	27/2024-NQ.HĐQT-NVLG	28/06/2024	Approve the addition of Guarantors and collateral assets for the NVLH2123010 bonds with a total issuance value of VND 1,000 billion.
17	28/2024-NQ.HĐQT-NVLG	05/07/2024	Approve the restructuring plan for international convertible bonds, effective from July 05, 2024.
18	33/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/08/2024	Approve the Company's two loans with Lenders being Thuan Phat Investment and Development RE JSC and Binh An Ecoland Co., Ltd.
19	36/2024-NQ.HĐQT-NVLG	29/08/2024	The BOD certifies that the Interim Consolidated and Separate FS for the first half of 2024, which have been self-published by the Company, are, in all significant aspects, derived from the Company's accounting records and system, which is presently under review by an independent auditor.
20	38/2024-NQ.HĐQT-NVLG	03/10/2024	Approve the extension of a USD 50 million loan and the amendments to the Facility agreement related to the aforesaid extension.

No.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
21	39/2024-NQ.HĐQT-NVLG	16/10/2024	Approve the adjustment of the issuance plan for NVL2020 bonds with a maximum total issuance value of VND 570 billion and the implementation of collecting Bondholders' opinions on this adjustment.
22	47/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/11/2024	Approve the guarantee for the loan of Delta - Valley Binh Thuan Co., Ltd. at Military Commercial Joint Stock Bank.
23	52/2024-NQ.HĐQT-NVLG	27/12/2024	Approve the plan for early redemption of bonds with a maximum estimated total bond volume to be redeemed at par value of VND 7,000 billion.
24	57/2024-NQ.HĐQT-NVLG	31/12/2024	Approve the adjustment of the conversion price and conversion ratio stated in the restructuring plan to become effective from July 05, 2024.

3. Salary, bonus, remuneration, other benefits and expenses for each Member of the BOD, Board of Management, Chief Accountant, and AC:

No.	Leadership	Position	Salary structure	Bonus structure	Remuneration 2024 (VND)	
I. BOARD OF DIRECTORS						BOD position holding period
1	Bui Thanh Nhon	Chairman of the BOD	0%	0%	1,200,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
2	Pham Tien Van	Independent BOD Member	0%	0%	600,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
3	Nguyen My Hanh	Independent BOD Member	0%	0%	600,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
4	Hoang Duc Hung	Independent BOD Member	0%	0%	600,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
5	Ng Teck Yow	BOD Member	See section III.2		200,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
II. AUDIT COMMITTEE						AC position holding period
1	Hoang Duc Hung	Chairman of the AC	0%	0%	600,000,000	01/01/2024 - 31/12/2024
2	Nguyen My Hanh	AC Member	0%	0%	0	01/01/2024 - 24/12/2024
3	Pham Tien Van	AC Member	0%	0%	0	01/01/2024 - 31/12/2024
4	Ng Teck Yow	AC Member	0%	0%	0	25/12/2024 - 31/12/2024
III. BOARD OF MANAGEMENT						BOM position holding period
1	Duong Van Bac	CEO	100%	0%	0	01/11/2024 - 31/12/2024
2	Ng Teck Yow	CEO	97%	3%	0	01/01/2024 - 31/10/2024

No.	Leadership	Position	Salary structure	Bonus structure	Remuneration 2024 (VND)	
3	Cao Tran Duy Nam	Deputy CEO	100%	0%	0	15/11/2024 - 31/12/2024
4	Tran Thi Thanh Van	Deputy CEO	100%	0%	0	15/11/2024 - 31/12/2024
5	Duong Van Bac	Deputy CEO cum CFO	100%	0%	0	06/09/2024 - 31/10/2024
IV. CHIEF ACCOUNTANT					Position holding period of Chief Accountant	
1	Huynh Minh Lam	Chief Accountant	92%	8%	0	01/01/2024 - 04/04/2024
2	Nguyen Thuy Xuan Mai	Chief Accountant	100%	0%	0	05/04/2024 - 31/12/2024
V. OTHER MANAGERS					CFO position holding period	
1	Duong Van Bac	CFO	97%	3%	0	01/01/2024 - 05/09/2024

4. Share transactions of Internal persons and Affiliated persons regarding NVL shares:

No.	Persons conducting transactions	Relationship with Internal persons	Number of shares owned at the beginning of the period		Number of shares owned at the end of the period		Reasons for increase, decrease (purchase, sale, conversion, bonus, etc.)
			Number of shares	Ratio (%)	Number of shares	Ratio (%)	
1	Bui Cao Ngoc Quynh	Affiliated person	24,678,549	1.27%	15,568,765	0.80%	Sell 9,109,784 shares in May 2024.
2	Diamond Properties JSC	Affiliated organization	175,389,193	8.99%	168,660,987	8.65%	<p>Sell 4,000,000 shares in March 2024.</p> <p>The securities company sold 629,586 pledged shares in March 2024.</p> <p>The securities company sold 2,098,620 pledged shares in July 2024.</p>

No.	Persons conducting transactions	Relationship with Internal persons	Number of shares owned at the beginning of the period		Number of shares owned at the end of the period		Reasons for increase, decrease (purchase, sale, conversion, bonus, etc.)
			Number of shares	Ratio (%)	Number of shares	Ratio (%)	
3	NovaGroup Corp	Affiliated organization	380,049,024	19.49%	343,840,758	17.63%	<p>The securities company sold 80,500 pledged shares in January 2024.</p> <p>Sell 12,400,000 shares in February 2024.</p> <p>The securities company sold 288,396 pledged shares in February 2024.</p> <p>Sell 4,400,000 shares in March 2024.</p> <p>The securities company sold 228,443 pledged shares in March 2024.</p> <p>Sell 4,474,820 shares in April 2024.</p> <p>The securities company sold 40,475 pledged shares in May 2024.</p> <p>Sell 9,180,000 shares in May 2024.</p> <p>The securities company sold 39,773 pledged shares in June 2024.</p> <p>The securities company sold 34,701 pledged shares in July 2024.</p> <p>Sell 2,000,000 shares in July 2024.</p> <p>Sell 3,000,000 shares in September 2024.</p> <p>The securities company sold 41,158 shares in September 2024.</p>

5. Transactions between the Company and its Affiliated persons; or the Company and major Shareholders, Internal persons, Affiliated persons:

No.	Name of organization/ individual	Relationship with the Company	Time of trans- action with the Company	Resolutions/ Decisions approved by the GMS/ BOD (if any, specify the date of issue)	Content, quantity, total value of the trans- action
1	THANH NHON RE JSC	Affiliated organization (Subsidiary)	18/06/2024	BOD Resolution No. 25/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated June 18, 2024	Loan under Loan agreement No. 18062024/ HDV/TN-NVLG signed on June 18, 2024, with an amount of VND 177,140,000,000.
2	NO VA MY DINH LAND CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	18/06/2024	BOD Resolution No. 25/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated June 18, 2024	Loan under Loan agreement No. 18062024/ HDV/MD-NVLG signed on June 18, 2024, with an amount of VND 115,500,000,000.
3	NOVA LUCKY PALACE CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	10/12/2023	Decision of the Board of Members No. 03/2024-QĐ-NPL dated May 27, 2024 and Announcement No. 02/2024-TB-NPL dated June 03, 2024 of Nova Lucky Palace Co., Ltd.	Distribution of retained earnings of the subsidiary as of December 31, 2022, with an amount of VND 6,999,650,000.
4	NO VA MY DINH LAND CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	06/05/2024	GMS Resolution No. 02/2024-QĐ-MĐ dated April 15, 2024 and Announcement No. 04/2024-TB-MĐ dated May 06, 2024 of No Va My Dinh Land Co., Ltd.	Distribution of retained earnings of the subsidiary as of December 31, 2023, with an amount of VND 13,402,522,000.
5	NGAN HIEP RE JSC	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-NNH signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
6	THAI BINH RE TRADING JSC	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-TB signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
7	VIET LAND DEVELOP- MENT CORPORA- TION	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-VLAN signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
8	DA LAT VALLEY RE CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-ĐLV signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.

No.	Name of organization/ individual	Relationship with the Company	Time of trans- action with the Company	Resolutions/ Decisions approved by the GMS/ BOD (if any, specify the date of issue)	Content, quantity, total value of the trans- action
9	NOVA RIVERSIDE RE CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-NRVS signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
10	AQUA CITY CO., LTD.	(Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects under Contract No. 01/2024/HDDV/NVLG-AQUA signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
11	CUU LONG RE DEVELOPMENT AND INVESMENT CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-CL signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
12	DELTA - VALLEY BINH THUAN CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	30/06/2024		Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ HDDV/NVLG-DELTA signed on December 29, 2023, with an estimated total contract value of VND 5,196,521,518.
13	NOVAGROUP CORP	Affiliated organization (Subsidiary)	30/05/2024, 31/05/2024	BOD Resolution No. 18/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated May 06, 2024	By using collateral assets to fulfill the Company's payment obligations related to the Swap agreement, with a maximum payment cost of USD 2,700,000.
14	DELTA - VALLEY BINH THUAN CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	29/12/2023	CEO Decision No. 11/2023-QĐ.TGD-NVLG dated December 29, 2023 and Resolution of the Board of Members No. 08/2024-QĐ-VLBT of Delta - Valley Binh Thuan Co., Ltd. dated January 18, 2024	Secure the Company's payment obligations for the loan with Credit Opportunities III Pte. Limited, valued at USD 100,000,000.
15	GIA DUC RE CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	28/06/2024	- BOD Resolution No. 27/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated June 28, 2024 of the Company	Gia Duc utilizes assets owned by Gia Duc to secure obligations related to the NVLH2123010 bonds issued by the Company, with the maximum guaranteed value from the collateral assets amounting to VND 300,000,000,000.
16	NOVALAND AGENT CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	01/01/2024 - 31/12/2024	- Resolution of the Board of Members No. 11/2024-QĐ-GĐ dated June 28, 2024 of Gia Duc RE Co., Ltd.	Provide management and development consulting services for RE projects/ sales consultancy under Contract No. 01/2024/ NVLG-NLA signed on December 29, 2023, with a total contract value of VND 1,716,000,000.

5. Transactions between the Company and its Affiliated persons; or the Company and major Shareholders, Internal persons, Affiliated persons: (continued)

No.	Name of organization/ individual	Relationship with the Company	Time of transaction with the Company	Resolutions/ Decisions approved by the GMS/ BOD (if any, specify the date of issue)	Content, quantity, total value of the transaction
17	THUAN PHAT INVESTMENT AND DEVELOPMENT RE JSC	Affiliated organization (Subsidiary)	19/08/2024	BOD Resolution No. 33/2024-NQ.HDQT-NVLG dated August 16, 2024	Loan under Loan agreement No. 012024/HD/TP-NVLG signed on August 19, 2024, with an amount of VND 111,100,000,000.
18	BINH AN ECOLAND CO., LTD.	Affiliated organization (Subsidiary)	20/08/2024	BOD Resolution No. 33/2024-NQ.HDQT-NVLG dated August 16, 2024	Loan under Loan agreement No. 01/2024/HDV/DLBA-NVLG signed on August 20, 2024, with an amount of VND 40,200,000,000.

6. Transactions between Internal persons, Affiliated persons of the listed company with subsidiaries, companies under the control of the listed company:

No.	Persons conducting transactions	Relationship with Internal persons	Name of subsidiary, company under the control of the listed company	Time of transaction	Content, quantity, total value of transactions
1	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	NOVA RIVERSIDE RE CO., LTD.	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
2	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	VIET LAND DEVELOPMENT CORPORATION	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
3	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	CUU LONG RE DEVELOPMENT AND INVESMENT CO., LTD.	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
4	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	THAI BINH RE TRADING JSC	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
5	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	DELTA - VALLEY BINH THUAN CO., LTD.	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
6	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	NGAN HIEP RE JSC	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
7	OMEGA LAW CO., LTD.	Affiliated organization	DA LAT VALLEY RE CO., LTD.	01/01/2024 - 30/06/2024	The legal consulting service fees incurred in the first 6 months of 2024 amount to VND 517,759,998 (excluding VAT).
8	PHAM THI CUC	Affiliated person	PROSPERITY RE JSC	25/01/2024	The dividend payment for the year 2022 is VND 11,500,000.
9	HUYNH PHUONG THAO	Affiliated person	PROSPERITY RE JSC	25/01/2024	The dividend payment for the year 2022 is VND 11,500,000.

No.	Persons conducting transactions	Relationship with Internal persons	Name of subsidiary, company under the control of the listed company	Time of transaction	Content, quantity, total value of transactions
10	HUYNH PHUONG THAO	Affiliated person	NO VA MY DINH LAND CO., LTD.	03/06/2024	The dividend payment for the year 2023 is VND 545,000.
11	BUI DAT CHUONG	Affiliated person	NO VA MY DINH LAND CO., LTD.	03/06/2024	The dividend payment for the year 2023 is VND 545,000.
12	BUI DAT CHUONG	Affiliated person	PHUONG DONG BUILDING JSC	21/05/2024	The dividend payment for the year 2023 is VND 2,589,210.
13	BUI CAO NHAT QUAN	Affiliated person	NOVA PRINCESS RESIDENCE JSC	20/08/2024	Reduction of VND 198,000,000 in charter capital of Nova Princess Residence JSC.
14	CAO THI NGOC SUONG	Affiliated person	AQUA CITY CO., LTD.	26/12/2024	The advance payment for share clearance costs is VND 15,120,000.
15	BUI DAT CHUONG	Affiliated person	CUU LONG RE DEVELOPMENT AND INVESMENT CO., LTD.	19/08/2024	The distributed profit for the year 2023 is VND 3,032,477.
16	BUI DAT CHUONG	Affiliated person	CUU LONG RE DEVELOPMENT AND INVESMENT CO., LTD.	01/11/2024	The distributed profit for the first 6 months of 2024 is VND 3,838,095.
17	NOVALAND AGENT CO., LTD.	Affiliated organization	NO VA LAND INVESTMENT JSC	25/12/2024	Perform brokerage services for RE transfers under Contract No. 49-TT/2024-HĐDV/NVLA signed on November 26, 2024, with a total contract value of VND 96,937,958.
18	NOVALAND AGENT CO., LTD.	Affiliated organization	NO VA LAND INVESTMENT JSC	25/12/2024	Perform brokerage services for RE transfers under Contract No. 50-TT/2024-HĐDV/NVLA signed on November 27, 2024, with a total contract value of VND 130,081,917.

7. Training courses on CG:

Decree 155/2020 officially took effect from January 01, 2021, replacing the CG regulations stipulated in Decree 71/2017/NĐ-CP. Accordingly, Decree 155/2020 does not mandate participation in CG training courses for Members of the BOD, Board of Supervisors, or the Company's CEO.



REPORT OF INDEPENDENT BOARD MEMBERS IN AUDIT COMMITTEE

Message from Independent BOD Members in the AC

Dear Valued Shareholders!

In 2024, Vietnam's economy witnessed impressive growth with a GDP reaching 7.09%, exceeding the National Assembly's target of 6.5% - 7.0%. This growth was driven by strong exports, robust industrial production, and stable inflows of foreign investment.

The real estate market in Vietnam in 2024 experienced a positive recovery after a challenging period. Various segments of the market saw encouraging improvements, with the most robust recovery observed in the condominium segment across all three regions - North, Central, and South. Interest levels surged mid-year and maintained strong growth momentum. There was a high volume of transactions throughout 2024, and the asking prices for primary market condominiums in both Hanoi and HCMC remained elevated. Looking ahead to 2025, Vietnam's RE market is expected to continue its recovery and enter a new growth cycle. The completion of the legal framework, with three significant land-related laws coming into effect on August 01, 2024, is anticipated to provide a favorable foundation for the market. Additionally, substantial investment in transportation infrastructure and the increase in FDI from international corporations are set to drive further market development.

However, the market still faces several challenges, such as rising capital costs and a tightening legal environment. Stricter regulations on land subdivision and pricing land values closer to market rates have increased capital costs. Additionally, raising capital through corporate bonds has encountered numerous difficulties due to the stringent requirements of Decree 65/2022/NĐ-CP.

Maximizing internal resources and leveraging the collaboration of strategic Partners, Novaland has been focusing on implementing a comprehensive restructuring plan. This process is being carried out in the context of the new legal framework, with Land Law 2024, Housing Law 2023, and Law on Real Estate Business 2023 taking effect from August 01, 2024, establishing a solid foundation for sustainable development. The Company is strengthening its workforce, implementing effective management solutions, focusing on core business activities, and ensuring the fulfillment of commitments with Stakeholders.

At the 2024 General Meeting of Shareholders, the AC reported on the priority objectives for monitoring in 2024. We summarized the results achieved for these priority objectives in 2024 as follows:

- Over the past year, the Group continued implementing its restructuring plan to streamline operations, optimize procedures, while maintaining critical controls. The Group reinforced its leadership structure by appointing a new Chief Executive Officer along with Deputy CEOs, and further refined the Organizational chart, roles, and responsibilities to enhance operational capacity, ensuring alignment and consistency with the development strategy. Restructuring is an ongoing process that requires constant review and regular improvements to boost operational efficiency. As such, the AC has identified monitoring the restructuring plan as one of the key tasks for 2025, ensuring that the roadmap is executed effectively and sustainably;
- The internal control system, policies, and operational procedures have been reviewed, updated, and synchronized with the Organizational chart, roles, and responsibilities of the specialized departments. Concurrently, the Executive Board consistently emphasizes the principles of personal accountability and the authority of the management team. This is clearly demonstrated through the updates and issuance of the Approval Matrix, Labor Regulations, as well as policies on rewards and disciplinary actions, ensuring transparency and efficiency in Corporate Governance;
- In 2024, the Internal Audit Department demonstrated flexibility by adjusting its audit plan to address high-risk areas as directed by the BOD, while promptly implementing ad-hoc inspection projects to ensure continuity as soon as departments completed their operational documentation. Observations, findings, and improvement recommendations from IA regarding control weaknesses were acknowledged by the Executive Board. Departments were subsequently instructed to strengthen procedures, enhance data systems, and reinforce cross-check controls among specialized divisions to improve risk management efficiency.

Vietnam's RE market in 2025 is expected to enter a phase of robust growth, driven by legal reforms, favorable demographic factors, and synchronized infrastructure development. In this context, Novaland has identified its strategic priorities as strengthening its financial foundation, optimizing its operational model, and implementing SD strategies. The AC has determined the key priorities for 2025 as follows:

- The Group continues to strengthen and enhance its level of CG maturity in line with the best practices issued by the State Securities Commission for public companies. The key objective is to reinforce the role, responsibility, and commitment of the BOD, improve governance efficiency, and ensure the rights of Shareholders and Stakeholders, aiming towards a transparent and sustainable governance model;
- Continue advising on the restructuring plan while closely collaborating with Committees under the BOD to supervise its implementation, ensuring strict compliance with the BOD's directives and strategic directions;
- Strengthen the rigorous monitoring of key corporate risks, including risks associated with the implementation of strategic and business plans, compliance with CG

requirements, and reputational risks, to ensure proactive, effective, and sustainable approach aligned with the Group's development direction;

- Enhance the supervision of the quality and independence of external audits, ensuring the transparency and appropriateness of information as well as compliance with deadlines for the publication of Audited or Reviewed Financial Statements;
- Maintain a flexible and risk-based approach to directing the implementation of IA plans, avoiding rigidity to ensure effective oversight.



Hoang Duc Hung
Chairman of the AC
Independent BOD Member

Personnel structure, remuneration, operating costs and other benefits of the AC

Personnel structure of the AC



■ Personnel structure, remuneration, operating costs and other benefits of the AC (continued)

Brief biography of AC personnel (*)



Qualifications:
Master in International Finance:

Professional experience:
He has previously held senior positions such as:

- Audit Director, Leadership of Advisory Services Division, Leadership of the Government and Public Sector Clients Division, Ernst & Young Vietnam Limited;
- International Consultant, World Bank - supporting the Ministry of Finance in building the IA framework in Vietnam;
- Deputy General Director, PwC (Vietnam) Limited.

He is currently:

- Chairman of the BOD, CGS Vietnam Governance Consultancy JSC; BOD Member, Genetic Testing Service JSC;
- Vice President, Executive Committee Member of Vietnam Independent Directors Association (VNIDA); President, The Institute of Internal Auditors Vietnam - IIA Vietnam Chapter;
- Independent BOD Member, Imexpharm Corporation.

Since August 2023, he has served as an Independent BOD Member at No Va Land Investment Group Corporation.

BOD Member at other companies (except for subsidiaries, parent company): Chairman of the BOD, CGS Vietnam Governance Consultancy JSC; BOD Member, Genetic Testing Service JSC; Independent BOD Member, Imexpharm Corporation.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.

Remuneration for Members of the BOD and AC in 2024:
VND 600,000,000.



Qualifications:
Master of Business Administration, University of Hull, UK.

Professional experience:
He has previously held senior positions such as:

- Chief Financial Officer, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.;
- Deputy CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.;
- CEO, Gamuda Land Vietnam Co., Ltd.;
- CEO, No Va Land Investment Group Corporation;
- BOD Member cum CEO, No Va Land Investment Group Corporation.

Since June 2023, he has served as a BOD Member at No Va Land Investment Group Corporation.

As of November 01, 2024, he stepped down from the position of CEO at No Va Land Investment Group Corporation.

BOD Member at other companies (except for subsidiaries, parent company): Chairman of the Board of Members, Novaland Dat Tam Land Investment Co., Ltd.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.

Remuneration for Members of the BOD and AC in 2024:
VND 200,000,000.



Qualifications:
Bachelor's degree, Kim Il Sung University, North Korea.

Professional experience:
He has previously held senior positions such as:

- Departmental General Director, The Vietnamese Ministry of Foreign Affairs; Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary of Vietnam in South Korea;
- Advisor, Charmvit Korea Golf and Hotel Group;
- Advisor, Posco E&C, South Korea;
- Advisor, AIC Group, Vietnam;
- Advisor, Samsung Electronics Group, South Korea;
- Advisor, APM Fashion Supermarket Group, South Korea;

He is currently:

- Permanent Vice Chairman, Vietnam - South Korea Friendship Association; Deputy Editor-in-Chief, Vietnam Golf Magazine.

Since April 2019, he has served as an Independent BOD Member at No Va Land Investment Group Corporation.

BOD Member at other companies (except for subsidiaries, parent company): None.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 10,000 shares, accounting for 0.0005%.

Remuneration for Members of the BOD and AC in 2024:
VND 600,000,000.



Qualifications:
Master of Public Management.

Professional experience:
She has previously held senior positions such as:

- Director of Audit and RM Consulting, PwC (Vietnam) Limited;
- Managing Director, PwC Viet Nam Cybersecurity Services Co., Ltd.;
- Team Leader of Risk and Insurance Management, Vietnam Oil and Gas Group Branch - Phu Quoc Petroleum Operating Co.

Since October 2020, she has served as an Independent BOD Member at No Va Land Investment Group Corporation.

As of December 25, 2024, she stepped down from the position of Member of the AC at No Va Land Investment Group Corporation.

BOD Member at other companies (except for subsidiaries, parent company): None.

Ratio of voting rights at Novaland Group: 0%.

Remuneration for Members of the BOD and AC in 2024:
VND 600,000,000.

(*) Information as of December 31, 2024. The information of the resigned member has been updated up to the time of their resignation.

■ Summary of meetings, conclusions and recommendations of the AC

Functions and Duties of the AC:

- Supervise the integrity of the preparation and presentation of FS, including the review of significant judgments related to the FS;
- Review the IC and RM systems and compliance mechanisms in accordance with legal regulations;
- Review transactions with Affiliated persons under the approval authority of the BOD or GMS;
- Supervise the IA Department;
- Propose a list of reputable independent audit firms, assess the independence and objectivity of independent auditors, recommend remuneration levels, and oversee the audit process of the FS for Novaland Group.

Summary of meeting outcomes:

In 2024, the AC conducted 05 meetings with a 100% participation rate. All members voted and approved the following meeting agendas:

- Monitor the progress of the independent audit of the Consolidated and Separate FS for the fiscal year 2023 of Novaland Group and its subsidiaries;
- Report of Independent Board Members presented in the 2023 Annual Report and at the GMS;
- Report to the BOD on CG matters related to the AC's responsibilities;
- The AC's working program in 2024;
- Criteria for selecting an independent audit firm to audit the Company's FS in 2024;
- The 2024 IA plan and adjustments of the IA plan to align with the Company's actual context;
- Supervise the activities of the BOD and managers: Members of the AC participated in BOD meetings, reviewed and contributed feedback on drafts of the updated Company's Charter, Regulations on CG, and Regulations on operation of the BOD before submission to the BOD, as well as consulting the Board of Management on AC-related matters;
- Review the IC and RM systems: The AC carried out a monitoring program for the IC system, including regular meetings and providing feedback to the BOM about the system. The AC also offered consultations during the Company's update of its RM system;
- Evaluate the CG status according to the CG Principles based on best practices issued by the SSC in 2019, along with recommendations.

■ Supervise the company's FS, operational and financial situation

- Supervise the independence, plans, and progress of auditors - Audit of the Company's Separate and Consolidated FS for 2024;
- Supervise the procedural handling of information disclosed in the AR related to financial information;
- Supervise the disclosure of information on the Company's website regarding the BOD Resolutions related to financial information voting;
- Supervise procedures updated and issued in 2024 related to the finance and accounting field.

■ Supervise the IA department

- Review and provide feedback on IA themes, scopes, procedures, and reports before issuance and supervision of the implementation progress;
- Evaluate work results and quality, professional competence, professionalism, independence, and coordination with departments when necessary;
- Hold periodic meetings with the Person in charge of IA to exchange expertise, address arising issues, resolve matters related to collaboration with departments, and ensure independence, objectivity, and access rights to audit-related records.

■ Supervise and control transactions with affiliated persons under the approval authority of the BOD or GMS

- Review transactions with Affiliated persons under the approval authority of the BOD or GMS, and provide recommendations for transactions requiring approval from these levels;
- Supervise compliance with regulations on transactions with Affiliated persons of the Company, including evaluating procedures and the effectiveness of processes of transaction approval, contract approval, and information disclosure, to ensure compliance with current regulations.

■ Review the IC and RM systems

- Participate in meetings with the BOM, including lines 2 and 3, to provide advice and propose solutions for improving the IC and RM systems;
- Regularly discuss with the BOM to share the AC's opinions on emerging risks, and recommend that relevant departments analyze and assess the level of risk and propose management solutions aligned with the Company's actual context;
- Advise functional departments on investigating, verifying, and carrying out inspection procedures for cases showing signs of non-compliance or violations of the Company's core value.

■ Supervise the BOD, CEO, and Managers

- BOD Members receive bilingual invitations, agendas, and meeting documents (in cases where there are foreign BOD Members) before proceeding with meeting and voting;
- The AC is informed in advance about plans to update the Company's Charter, Regulations on CG, and Regulations on operation of the BOD, ensuring sufficient time for feedback and proposing adjustments to relevant provisions;
- The AC coordinates with the BOM to supervise the progress, quality, and objectivity of the FS audit firm;
- The AC supervises the IC and RM systems through periodic meetings with the CEO, Risk, Process and Compliance Management Department, IA Department, and Security Department.

■ Assess of the level of coordination in activities of the AC with the BOD, CEO, and Shareholders

- BOD Members are empowered to discuss with the BOM and BOD on voting matters and issue BOD Resolutions. BOD Members are facilitated to work directly with relevant specialized departments concerning proposals, to understand the related context, content, and issues. Simultaneously, departments are responsible for proposing solutions, analyzing the advantages and disadvantages of each plan, and demonstrating that the proposal presented to the BOM and BOD is the most optimal, ensuring the interests of Novaland Group;
- The AC participates in meetings with the BOM to update on the business performance while considering adjustments to the business plan to align with the actual context;
- The AC provides recommendations to the BOM regarding critical control gaps in the IC system, requesting timely remedies to ensure operational efficiency and safety.

PERFORMANCE OF ESG - RISK MANAGEMENT - STRATEGIC MANAGEMENT COMMITTEE

■ Personnel structure of the ESG - RM - SM Committee



■ Performance of the ESG - RM - SM Committee in 2024

Regarding SM

Closely aligned with the key objectives set for 2024, the Committee members supported the Board of Directors and Executive Board in reviewing and focusing on optimizable metrics while minimizing disruptive factors to ensure the implementation and compliance with the Group's strategic plan;

Through regular strategy implementation reporting meetings, the Committee members analyzed and identified root causes, distinguishing between internal (subjective) and external (objective) factors. They proposed appropriate solutions, adjusted plans, and revised implementation timelines. Based on this, the Executive Board assigned responsible parties to accelerate progress, determined resource plans, and established appropriate reward and penalty mechanisms to achieve the set goals.

Regarding RM

The Committee proactively collaborated with the Audit Committee to identify and propose critical company-level risks to the BOD and Executive Board, along with control and monitoring solutions. The Committee monitored and urged the integration of company-level risks into departmental processes, identifying emerging risks for timely resolution;

The Committee discussed with the BOD and Executive Board the current state of the RM system, proposing timely staffing additions to the RM and compliance department. It also collaborated with the Human Resources and Remuneration Committee on strategies to strengthen personnel and corporate culture, avoiding negative impacts from resource shortages and personnel disruptions;

The Committee closely coordinated with the BOD and Executive Board to evaluate risks, effectively control investment and operational cash flows, and establish direct monitoring functions, investment control checkpoints, authorization mechanisms, and cash flow controls, etc. Particularly during this challenging period, the Committee identified investment efficiency risks more realistically: Prioritizing and maximizing resources for cash-generating and immediate-impact investments, minimizing non-compliance risks, and avoiding delays in sales and unit handover.

Regarding ESG/ sustainable development

The Committee proposed the implementation and integration of ESG into the Company's operations, and the BOD approved the ESG Operational Direction in June 2024;

Supported the BOD and Executive Board in maintaining and ensuring the effectiveness of ESG initiatives in regular operations and existing projects:

- Environmental (E in ESG): Continued ecosystem conservation, use of eco-friendly materials, energy and water savings, solar energy adoption, and enhanced monitoring of environmental goals across all activities and ongoing projects;
- Social (S in ESG): Reviewed commitments to social housing and developed implementation roadmaps; assessed the social impact of existing projects related to cultural preservation, local economic development, and job creation; continued pursuing social responsibility commitments with partners like KfW/ DEG and disaster recovery support activities;
- Governance (G in ESG): Prepared and implemented succession plans for the Chief Executive Officer and BOD members; established mechanisms for compliant information disclosure; ensured information technology systems supported critical areas like (Annual Operating Plan)/ KPIs (Key Performance Indicators) management, RM, and legal compliance, etc.; standardized regulations, procedures for monitoring and reviewing transactions with Stakeholders; and standardized procedures for handling Shareholder and Investor information requests, etc.

■ Committee's operational direction for 2025

In the period 2025-2030, Novaland aims to achieve ESG standards certified by international rating organizations, in order to meet the borrowing standards from ESG funding organizations, fulfilling the goal of "Novaland will become the leading Group in Vietnam meeting international ESG standards". To achieve this goal, in 2025, the Committee will collaborate with the BOD and Executive Board to work closely with reputable and experienced external consultants in building a roadmap and implementing ESG plans for real estate businesses. Additionally, the entire organization will be promoted towards international standards and criteria for ESG;

Monitor the establishment of ESG practice standards tailored for both corporate and project levels, ensuring adequate human resources for ESG plan execution. Develop detailed annual ESG implementation plans, including scopes of work (SOW) and assigning responsible departments with specific KPIs, ensuring coordination between the BOD and Executive Board;

Continue monitoring the maturity of the Company's Procedural policy, compliance, internal control, and RM systems, recommending system improvements. Promote and support the restructuring of operational models, information system, and report on monitoring the implementation of strategic directions, achieving KPIs, and RM at all levels;

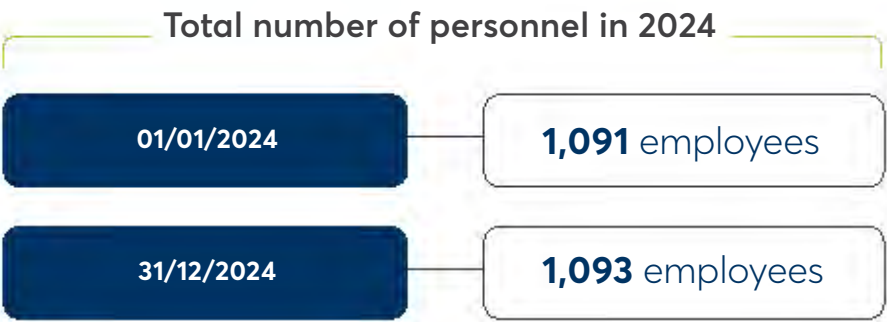
Track and oversee the development of action plans to achieve GRESB (Global RE Sustainability Benchmark) certification - a standard benchmark for the RE industry, providing specific metrics for performance evaluation. Propose a BOD resolution to formalize action plans and commitments from all departments, adopting a hybrid approach to ensure ESG goal alignment across the organization while meeting project-specific requirements. Define top-down ESG KPIs, establish implementation procedures, and initiate periodic internal audits to ensure ESG RM and GRESB compliance;

Collaborate closely with the BOD, Executive Board, and Committees to monitor the execution of the established business strategy. Integrate ESG principles into the 5-year strategic plan, ensuring flexibility and alignment with practical realities, focusing on creating sustainable value;

Support the BOD and Executive Board in urging and monitoring compliance with information disclosure regulations and practices, meeting legal requirements, Investor expectations, and Stakeholder demands regarding the Company's ESG practices.

PERFORMANCE OF THE HUMAN RESOURCES AND REMUNERATION COMMITTEE

■ HR overview



■ Personnel changes in 2024

ASSESSMENT	SOLUTION
<ul style="list-style-type: none">The recruitment quota increased significantly at the end of the year to meet the Group's objectives as screening high-performing personnel to align with the agile organizational model, amidst a volatile and challenging market;The large-scale recruitment for personnel in the Sales Department primarily aims to replenish the workforce that has resigned, ensuring the Group's business operations.	<ul style="list-style-type: none">Develop a recruitment plan that is evenly distributed throughout the year to avoid year-end overload;Improve talent retention policies to minimize the recruitment-resignation cycle.



■ HR development plan



Novaland Group applies competitive compensation and benefit packages compared to companies in the same market segment.

**The comparison basis is established based on surveys by international and domestic consulting firms on HR, Compensation, and Benefits.*

COMPETITIVE SALARY	Competitive salary, performance-based and results-oriented bonuses. Social insurance, health insurance, unemployment insurance, etc. are implemented in strict accordance with regulations.
NOVACARE	Health insurance for employees and their relatives.
NOVATOR PRIVILEGES	Discounts or exemptions, applicable to employees and their relatives when using products and services within the Nova ecosystem including health care/ fitness services, restaurants, hotels, etc.
OTHER BENEFITS	Teambuilding, annual trips, company gifts for holidays and major occasions, and benefits for illness and maternity leave.

The Group always cares for and attends to employees, committing to competitive compensation and comprehensive benefits to ensure employees' peace of mind and long-term commitment.

PERFORMANCE OF THE HUMAN RESOURCES AND REMUNERATION COMMITTEE *(continued)*

Evaluation of organizational structure and personnel implementation effectiveness

Novaland Group's organizational structure is based on a functional model.

DESCRIPTION	STRENGTH
The business is organized into functional departments: Sales, Marketing, Project Development, Finance and Accounting, Investment, etc.	<ul style="list-style-type: none">• Clear responsibilities, easy management and control;• High efficiency due to specialization;• Suitable for the development speed of Novaland Group's projects.

Key tasks of organizational development

TASKS	OBJECTIVES
Organizational restructuring according to the agile model	Continue to leverage the advantages of the current organizational model, enhance performance, efficiency, versatility, and professionalism of the organization, and strengthen flexibility.
Develop and strengthen a high-quality HR	Enhance the capabilities and work quality of the Company's personnel through competency development programs, succession planning, etc.
Build, standardize, streamline systems, and implement digital transformation	Apply technology to business and operational management to minimize costs and time, while enhancing efficiency and work quality.



Overview of 2024 recruitment performance

Career fair 2024

Time: March 30, 2024

Location: Novaland Gallery (2bis Nguyen Thi Minh Khai Street, Da Kao Ward, District 1, HCMC)

Expected outcomes after the program:

- Attracted hundreds of candidates to participate in direct interviews for positions in the Real Estate, Food and Beverage, Services, and Hospitality sectors;
- The program demonstrated the Group's commitment to expanding and developing a high-quality workforce.

Talent acquisition activities

Attracted tens of thousands of candidates interested in career opportunities (**>12,000 candidates**).

Successfully recruited **629** candidates (**a 10% increase compared to 2023**), including:

- The average recruitment time is 21 days/position (equivalent to the market), and 60 positions/month.
- **The number of recruitments at Novaland is significantly higher than the market.**
- The rate of new hires accounts for **61%**, while rehires make up **39%**.
- The rate of new employees who continues working after the probationary period is **68%**.

Recruitment objectives in 2025



(*) Includes senior and specialist positions across various fields.

Challenges in recruitment



PERFORMANCE OF THE HUMAN RESOURCES AND REMUNERATION COMMITTEE *(continued)*

■ Recruitment solutions



Recruitment expansion

- Expand the talent network - internal and external referral policies, meeting the quantity and quality of the Group's HR;
- Increase employer branding activities for multiple generations, including Gen Z, young professionals, and senior personnel.

Employer branding

Message:

"Novaland - Resolute recovery - Sustainable development"

Strategy:

- Develop case studies on successful leadership from other industries;
- Create flexible compensation packages and performance-based bonuses (KPIs) to attract talent.

Head of HR Committee; Recruitment, Internal Communication, and Employer Branding Teams will coordinate to implement these work objectives.

Cross-industry talent acquisition		
Situation	Method	Action plan
The RE industry's talent market is fiercely competitive, and the pool of high-quality candidates is limited compared to the Company's recruitment needs.	Expand the search for personnel from other fields can diversify the candidate pool, bringing new perspectives and diverse skills in operations, business, and management.	<ul style="list-style-type: none">• Require a structured training program to help candidates understand industry specifics, market dynamics, and legal aspects;• A reasonable onboarding roadmap;• Closely support and supervise to ensure candidates from other industries can integrate quickly.



Teambuilding Program 2024 – "Unity - Effort - Growth"

RISK MANAGEMENT

2024 was marked by significant fluctuations and challenges for Vietnam's economy, particularly the real estate market. Economic growth has slowed down, bad debts remain a pressing issue, and the trade and investment situation shows signs of gloom. Additionally, the impacts of geopolitical instability, energy crisis, and rising inflation continue to threaten economic stability. In this context, risk management has become more crucial than ever.

At Novaland, the ability to flexibly respond to market fluctuations is a key factor in protecting and developing business operations. The Group's Leadership has made suitable strategies and decisions aimed at optimizing resilience to fluctuations, proactively handling difficult situations and crises, maintaining stable business operations, and enhancing adaptability and recovery in a volatile economic environment.

At the Group, RM is conducted as follows:



Risk management activities in 2024

2024 marked the second year of the Group's comprehensive restructuring. RM activities have supported the achievement of the Group's overall objectives, with a focus on integrating RM into daily operations to deliver effective management solutions, concentrating on the Group's core business activities. Key activities include:

- Proactively monitoring internal business conditions and external environments to identify and analyze new risks that may impact the Group's strategic objectives. Consequently, developing specific response plans, including measures to mitigate, transfer, or accept risks.
- Based on the collaboration with KPMG on the implementation of the document improvement project and the results of reviews and assessments, updating the Group's entire document system to ensure its suitability and effectiveness.
- Building and promoting a RM culture throughout the Group by activities such as developing risk profiles, monitoring compliance, and disseminating risk-related newsletters. The aim is to update on events that have occurred, share lessons learned to enhance risk awareness, strengthen the RM culture within the Group, and support employees and departments in identifying and assessing potential risks in each of the Group's activities.
- Strengthening compliance activities to create a working environment with efficiency, integrity and professionalism, encouraging employees to proactively comply with regulations in all activities.

Key risks in business operations 2024

RISKS	RISK IDENTIFICATION	CONTROL MEASURES
MACROECONOMIC AND MARKET RISKS	<ul style="list-style-type: none">The global economy continues to face numerous challenges, including high interest rates and uncontrolled inflation.The real estate market is suffering from difficulties in accessing capital.	<ul style="list-style-type: none">Closely monitor macroeconomic trends and adjust business strategies accordingly.Diversify funding sources and revenue streams to reduce reliance on credit markets.
FINANCIAL RISKS	<ul style="list-style-type: none">The tightening of credit standards and stricter bond regulations are constraining capital availability.The burden of debt is increasing due to maturing bond contracts and other debt obligations.	<ul style="list-style-type: none">Implement a resilient financial plan with contingency measures to address potential liquidity shortfalls.Enhance collaboration with banks and financial institutions to ensure a steady flow of capital.Review and restructure debt, including converting bonds and renegotiating with Partners to optimize payment terms.
PROJECT IMPLEMENTATION RISKS	<ul style="list-style-type: none">The project is behind schedule, over budget, or does not meet quality standards.	<ul style="list-style-type: none">Develop a detailed project plan and closely monitor progress to ensure budget and quality control.Enhance case-solving capabilities through increased oversight, training, and coaching for project management team.

RISKS	RISK IDENTIFICATION	CONTROL MEASURES
LEGAL RISKS	<ul style="list-style-type: none"> Policy and regulatory shifts are posing challenges to project implementation. 	<ul style="list-style-type: none"> Stay up-to-date with policy changes through regular and ad-hoc legal bulletins issued by the Group's Legal Committee to all employees. Maintain close coordination with government agencies to resolve legal issues.
SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENT RISKS	<ul style="list-style-type: none"> The risk of occupational accidents and diseases for workers is always present during construction, resulting in casualties, property damage, and damage to the Group's reputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Implement comprehensive safety regulations to guarantee adherence to occupational safety measures during construction. Conduct regular safety and health training sessions for all employees and workers. Conduct regular inspections and assessments of working conditions to identify and mitigate hazards, thereby reducing the risk of accidents and occupational diseases.
COMPLIANCE RISKS	<ul style="list-style-type: none"> Violating laws, internal procedures, or company policies. 	<ul style="list-style-type: none"> Conduct comprehensive training for all employees on updates to internal documents and relevant legal regulations. Enhance compliance monitoring and auditing to promptly identify violations. Simultaneously, adjust disciplinary measures to foster a culture of compliance and reduce non-compliance.
HUMAN RESOURCES RISKS	<ul style="list-style-type: none"> Staffing shortages or excessive workloads due to employees holding multiple positions. Intense competition in the labor market makes it difficult to attract and retain top talent. 	<ul style="list-style-type: none"> Implement policies to attract and retain top talent, and improve working conditions to mitigate staff shortages. Utilize technology to optimize work processes and reduce employee workload. Invest in training and development to enhance employee skills and reduce the need for concurrent positions.
INFORMATION SECURITY RISKS	<ul style="list-style-type: none"> Cyberattacks or leaks of the Group's sensitive information due to IT system failures or errors in employee data management. 	<ul style="list-style-type: none"> Regularly assess and penetration test the Group's critical systems to ensure compliance with ISO 27001 standards and prevent external threats. Provide comprehensive information security training to all employees. Protect the Group's critical data through encryption and strict access controls.

RISKS	RISK IDENTIFICATION	CONTROL MEASURES
BRAND RISKS	<ul style="list-style-type: none"> Negative publicity or a public relations crisis could damage the Group's reputation, leading to a loss of trust of Customers, Partners and Shareholders. 	<ul style="list-style-type: none"> Proactively develop plans to identify, prevent, and mitigate the spread of negative information, enhance crisis communication and brand management capabilities, and be prepared to deliver clear, transparent messages to protect the Group's reputation. Maintain a positive brand image through community engagement and marketing activities.

2025 risk management targets

The Group's RM activities continue to be maintained and implemented comprehensively and consistently from the Board of Directors to every employee. The RM process is conducted through a closed-loop cycle of four steps: risk identification, risk analysis, risk handling, and risk monitoring and reporting. The focus is on integrating RM into daily operations to enhance risk control effectiveness, as follows:

- Continue to implement digital transformation projects, thereby boosting the efficiency of its business operations.
- Review and update the Group's risk register. Quarterly risk assessments and reporting are maintained for material risks, or ad-hoc reports are issued for emerging risks. Continuous monitoring, risk assessment, forecasting, and appropriate controls are implemented to ensure that risks are managed within the Group's risk appetite.
- Key Risk Indicators (KRIs) are monitored to detect early warning signs of increasing risk levels, and appropriate action plans are promptly implemented in line with risk volatility.
- Quarterly or ad-hoc reports are submitted to the ESG - Risk Management - Strategic Management Committee and the BOD on the results of risk analysis and the monitoring of risk response plans.



The "Thank You, Binh Thuan" Festival Attracts Nearly 100,000 Local Visitors to Experience NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

LEGAL COMPLIANCE

Toward the goal of “Resolute Recovery - Sustainable Development”, Novaland continues to identify legal compliance as a cornerstone of the Group’s long-term development strategy. In 2024, as a series of new legal documents came into effect, Novaland proactively reviewed and updated these changes to ensure compliance and timely adaptation. The Group focused on implementing new policies and regulations that directly impact business operations and corporate governance, thereby striving to recover business operations, maintain a stable workforce to meet conditions and the new context of the market.



To meet legal compliance requirements mentioned above, Novaland has implemented several measures, including:

- (i) Updating and adjusting internal policies, regulations, procedures to align with newly effective legal documents including Land Law 2024, Housing Law 2023, Law on Real Estate Business 2023, Law on Protection of Consumers’ Rights 2023, Credit Institutions Law 2024, Amendments to the Land Law, Housing Law, Law on Real Estate Business, and Credit Institutions Law 2024, along with other related regulations on enterprises, investment, securities, construction, labor, occupational safety and health, etc., to ensure the legality and efficiency of the Group’s governance and business operations.
- (ii) Strengthening supervision: Novaland focuses on improving the effectiveness of monitoring the implementation of internal regulations and procedures. The Group also organizes training courses and internal communication programs to raise awareness and capacity for implementing new legal regulations among all employees.
- (iii) Improving public company governance: Novaland continues to review and finalize corporate governance documents to comply with current legal regulations and meet governance requirements in the new context, contributing to enhancing transparency and efficiency in corporate governance.
- (iv) Compliance with information transparency regulations: Novaland continues to fulfill the requirements for transparency and disclosure of information related to the Group’s operations, thereby protecting the rights of domestic and foreign Shareholders, Customers, and Investors.

With continuous efforts in updating and adjusting in a timely manner in accordance with current legal regulations, Novaland not only ensures stability in business operations but also lays a solid foundation for future recovery and sustainable development, ready to enter a “new era” to contribute to national development.

INVESTOR RELATIONS

Investor Relations (IR) activities in 2024 ensure the principles of “Honesty - Timeliness - Transparency”

Vietnam’s economy in 2024 faced many fluctuations, including the slow recovery of the real estate market, significant changes in the legal framework, and the impacts of tensions in geopolitical factors in the world. In this challenging context, Novaland determined that IR activities need to continue to ensure the principles of “Honesty - Timeliness - Transparency”. This is a key factor to maintain the trust and consensus of Shareholders and Investors, consistent with the Core Value: “Efficiency - Integrity - Professionalism”.

In 2024, Novaland Group held an event while concurrently publishing documents that provided updates on the restructuring status, business operations and ongoing projects, allowing Shareholders and Investors to gain a better understanding of the Company’s operations. In addition to complying with information disclosure as prescribed in Circular 96/2020/TT-BTC of the Ministry of Finance dated November 16, 2020, providing guidelines on disclosure of information on securities market, the Group has transparently disclosed financial, non-financial and other information, including investor presentation materials and updates on the Group’s operations. Novaland’s information disclosure documents are published in both English and Vietnamese, ensuring that Shareholders, Investors, and domestic and international Partners can update information equally and accurately.

Novaland disseminates both periodic and irregular information through various channels, including but not limited to the legal information disclosure portals (Novaland’s website, HOSE, HNX, SGX) and mass media channels. This multi-channel approach to information dissemination facilitates Shareholders and Investors to readily access and monitor important information related to the Group’s financial status, business operations, and governance matters in a timely manner.



The Beach Club at Habana Island – NovaWorld Ho Tram now operational, serving residents (Ba Ria – Vung Tau)

INVESTOR RELATIONS



Strengthening connections with Shareholders, Investors and the stock market

One of the highlights of Novaland's IR activities in 2024 is maintaining connections with Shareholders, Investors, and the stock market, which will help to preserve confidence in Novaland Group.

To achieve this goal, Novaland has organized a variety of initiatives aimed at enhancing engagement and facilitating information exchange. These initiatives include direct visits to ongoing projects, meetings, and

the sharing and updating of restructuring information for banks, securities companies, investment funds, Investors, and Partners. Such events provide the Parties with a more realistic and clear picture of the progress and potential of Novaland's projects, as well as a better understanding of Novaland's restructuring orientation and sustainable development strategy, thereby increasing confidence in the Company's long-term prospects.



IR activities implemented in 2024 to improve transparency and credibility among Shareholders and Investors

Proactivity, transparency in information disclosure	<ul style="list-style-type: none">Information disclosure was carried out pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC and towards the higher international standards.Constantly updated and complied with latest regulations of information disclosure from the Ministry of Finance and State authorities.Constantly updated and disclosed information in both English and Vietnamese.Proactively disclosed the information affecting benefits of Shareholders and Investors. Ensured that the information was accurate and properly reflected the nature of business activities.
Enhancing data credibility	<ul style="list-style-type: none">The figures published in the media have been validated and cross-checked by Department Heads.Rotated the audit unit to maintain the independence of the Financial Statements and the reliability of the figures.Reviewed semi-annual FS and audited annual FS.Maintained the preparation of FS in accordance with VAS standards.
Strengthening communication with Investors	<ul style="list-style-type: none">Updated highlights of the Group's operations on mass media and seminars, and directly discuss with Investors.Held site visits for Investors and securities companies.Continued to support dialogue activities to restructure the Group's loans and bonds.

GENERAL ASSESSMENT OF CORPORATE GOVERNANCE PRACTICES IN 2024

Effective CG serves as the cornerstone for long-term and sustainable development. As one of the leading prestigious brands in Vietnam and a listed company on HOSE since the end of 2016, Novaland has consistently adhered to the criteria and regulations established by current Vietnamese law in its CG practices. This adherence plays a crucial role in facilitating business operations and advancing medium- and long-term SD strategies.



Aqua City continually welcomes residents to settle in and enjoy its exceptional living environment (Bien Hoa, Dong Nai)

In 2024, the Group will persist in upholding CG in strict accordance with legal regulations, streamlining and developing operations to achieve elevated standards. This will be reflected in adherence to legal regulations, the Company's Charter and Regulations on CG, as evidenced by several key activities outlined below:

- Ensured the basic rights of Shareholders: Novaland always makes endless efforts so that Shareholders can exercise their basic rights. In 2024, Novaland convened the Annual General Meeting of Shareholders and conducted a single round of collecting Shareholders' written opinions to approve the GMS Resolutions;
- Prioritized the protection of Stakeholders' interests: Ensure the protection of interests of Lenders/ Investors by providing comprehensive access to Novaland's information, which includes Financial Statements, FS interpretation, company information, quarterly earnings release, progress update on restructuring, business activities and project development available on the website. Additionally, deliver timely and clear information regarding related events to Shareholders/ Partners/ Investors;
- Completed Regulations and Procedures on CG: In 2024, Novaland will undertake a comprehensive revision of its Regulations on information disclosure, adopting a new framework designed to align with the current CG landscape, address the needs of Shareholders, and adhere to CG regulations applicable to listed entities;
- Constantly built and enhanced the structure of the Executive Board and Committees supporting the Board of Directors: Novaland has made changes to the Executive Board's personnel, including the appointment of two Deputy Chief Executive Officers, the change of duties of one BOD Member who also serves as the CEO, and via the appointment of a new CEO to ensure operational flexibility within the business. Additionally, there have been adjustments to the personnel structure of Committees under the BOD, aimed at supporting CG. This includes changes within the Audit Committee, ESG - Risk Management - Strategic Management Committee, and Human Resources and Remuneration Committee;
- Transparency and timeliness in information disclosure activities: Ensure that information disclosure activities are characterized by transparency, promptness, and accessibility for both domestic and foreign Shareholders.



Exciting activities at Dino Park attract visitors for unique experiences (Phan Thiet, Binh Thuan)

04 | SUSTAINABLE DEVELOPMENT



*Aqua Marina - Square & International standard marina at Aqua City
(Bien Hoa, Dong Nai)*

APPROACH TO GOVERNANCE FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT STRATEGY

Throughout its 32 years of establishment and development, Novaland has always been steadfast in building a SD strategy with solid steps, ensuring harmony between economic growth goals and environmental and social objectives and benefits.

Aligned with the 17 SD Goals (SDGs) of the United Nations, Novaland identifies and integrates key priority goals based on their impact on overall activities, thereby establishing a clear SD approach with specific objectives. The governance framework of Novaland's SD strategy is built on the 4P model with the following aspects: Economic efficiency and sustainable growth (Performance) - Environmental impact management (Planet) - Human investment and development (People) - Creating and sharing value (Partnership).

In the long-term SD strategy, Novaland always emphasizes economic efficiency to aim for long-term benefits for the community, increase value for society, and contribute to solving urban planning and development problems. In the context of the real estate market still facing many difficulties and challenges, Novaland has flexibly made adjustments in strategic directions to suit the actual situation. In 2024, based on the spirit of "harmonized benefits - shared risks", Novaland's partners, banks, and

contractors have accompanied and financed the Group to continue implementing the projects. As a result, Novaland has accelerated the completion of livable urban areas, contributing to changing the urban landscape and jointly developing sustainable economics and tourism in many localities nationwide.

Closely linking the Group's activities with environmental impact management and ensuring resilience to environmental risks, Novaland always complies with environmental regulations and effectively implements measures to reduce greenhouse gas emissions, manage the use of raw materials, and efficiently consume and save energy and water resources. At the same time, numerous optimal measures are implemented to control wastewater and waste. Additionally, renewable energy is being strongly promoted in projects, in collaboration with research on the application of smart technology in environmental management and protection.

The management of environmental impact is also clearly demonstrated in Novaland's focus on investing in SD projects right from the investment, design, construction, and operation phases to meet the demand for green living spaces and the quality of life of residents. Many projects that have been and are being implemented by Novaland

have met green certifications, international green building certifications like EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), and many other SD standards.

For the goals of investing in and developing human resources, Novaland considers its workforce to be the most valuable asset of the Group. Over the past year, with the implementation of a comprehensive restructuring plan, Novaland has continued to streamline its organizational structure, focusing on practicality and efficiency while ensuring the stability of its core human resources. In addition to a comprehensive welfare program, emphasizing education and training activities, Novaland focuses on building a successor team to ensure the Group's SD.

Always striving to create and bring sustainable values to the community, Novaland continuously develops new tourist destinations and many international standard urban areas. The Group also supports and builds local communities where the Group invests in and develops projects, focusing on social welfare and creating sustainable jobs for local people. Persevering in partnering with the Government and the community through numerous long-term impactful programs in various provinces across the country, despite many difficulties in production and business in 2024, Novaland still endeavored to carry out several CSR

activities. Notably, the efforts to support compatriots in overcoming the aftermath of the historic Yagi storm received enthusiastic support and contributions from all employees of the Group.

Throughout all stages of development, the Group has consistently pursued the application of the governance framework for SD strategy integrating the United Nations' SDGs, gradually complying with ESG standards (environmental protection, social responsibility, Corporate Governance).

In 2025, Novaland will continue to optimize ESG solutions across all business activities and ongoing projects, thereby adapting to new situations and harmonizing benefits for Customers, Shareholders, Investors, and the Community. The Group will strive to recover, gradually complete the restructuring process, and aim for SD. Novaland will review, evaluate, and implement ESG directions according to industry standards and frameworks for RE development, such as GRESB (Global RE Sustainability Benchmark), EDGE, LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), etc. in alignment with the Group's actual conditions and circumstances.

The Sunrise City complex of buildings (District 7, HCMC)

ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT

The year 2024 witnessed the resurgence of vibrant construction activities across all Novaland projects. Alongside the goal of accelerating the construction progress, Novaland consistently adheres to and implements various solutions to ensure project execution is accompanied by environmental protection efforts.

At the projects, procedures on waste and wastewater treatment are strictly implemented to minimize environmental impact. Environmental impact assessments and environmental monitoring are carried out regularly and periodically to report to regulatory Authorities during the construction phase.

Based on waste classification, the Company designates functional areas for appropriate storage and coordinates with Contractors who have the relevant environmental functions and licenses for periodic collection and treatment. Reusable solid waste, such as construction debris, will be utilized to level low-lying areas within the project. Household solid waste is sorted at the source and collected daily. As for hazardous waste, labeled containers and marked warehouses for hazardous waste are arranged, ensuring proper handling according to procedures.

Wastewater treatment at projects is carried out strictly, with construction wastewater storage tanks, and reuse of treated water for road cleaning and site cooling to meet environmental protection requirements; domestic wastewater is collected and treated periodically; wastewater from buildings and structures is preliminarily treated through septic tanks and collected into centralized wastewater treatment plants for proper treatment according to current regulations.

Regarding the assurance of aesthetics and safety in the area, the Executive Boards of projects, along with engineers, workers, and Contractors, are always aware of their responsibilities and proactively coordinate with local authorities to conduct activities such as clearing and cleaning roads, ensuring environmental hygiene in project areas. Additionally, they regularly monitor and protect the biodiversity in riverside and natural lake areas; construct

protective railings and barriers, plant grass to prevent soil erosion; install surveillance cameras, and arrange personnel for regular patrols, supervision and cleaning.

Particularly, in Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan province, Novaland has proactively contributed and implemented practical solutions in pest control to ensure sanitary safety for resorts here in particular and the overall environment in general.

In all of its business activities, Novaland always focuses on conserving and efficiently using natural resources, raw materials, fuel, and materials, as well as promoting the use of renewable energy. In many of Novaland's projects, solar-powered lights have been put into use to serve lighting needs in internal roads, parks, clubhouses, etc. Specifically, at NovaWorld Phan Thiet Project, as of the end of 2024, nearly 600 solar-powered light poles have been installed and put into operation, saving approximately 67,000 kWh/year, equivalent to about VND 210 million/year. For other projects, in addition to lighting, the solar power systems are also equipped to supply electricity to various technical infrastructure items, such as operating wastewater treatment plants.

In addition, the application of smart technology in environmental management and protection is being actively implemented by Novaland. At Aqua City Project, the Aqua Security Center, which applies AI technology, is equipped with a multi-layer security system with nearly 2,000 surveillance cameras operating 24/7 to promptly identify risks, optimize management and operation, and ensure a safe living environment for residents. Smart technology is also being planned to be used in environmental monitoring and centralized energy management systems in projects.

Towards partnering with the Government in its commitment to Net Zero, Novaland will conduct evaluations and provide direction, monitoring the goals and initiatives to participate in the climate change combat program, and practically reduce greenhouse gas emissions in the Group's project deployment activities and supply chain.



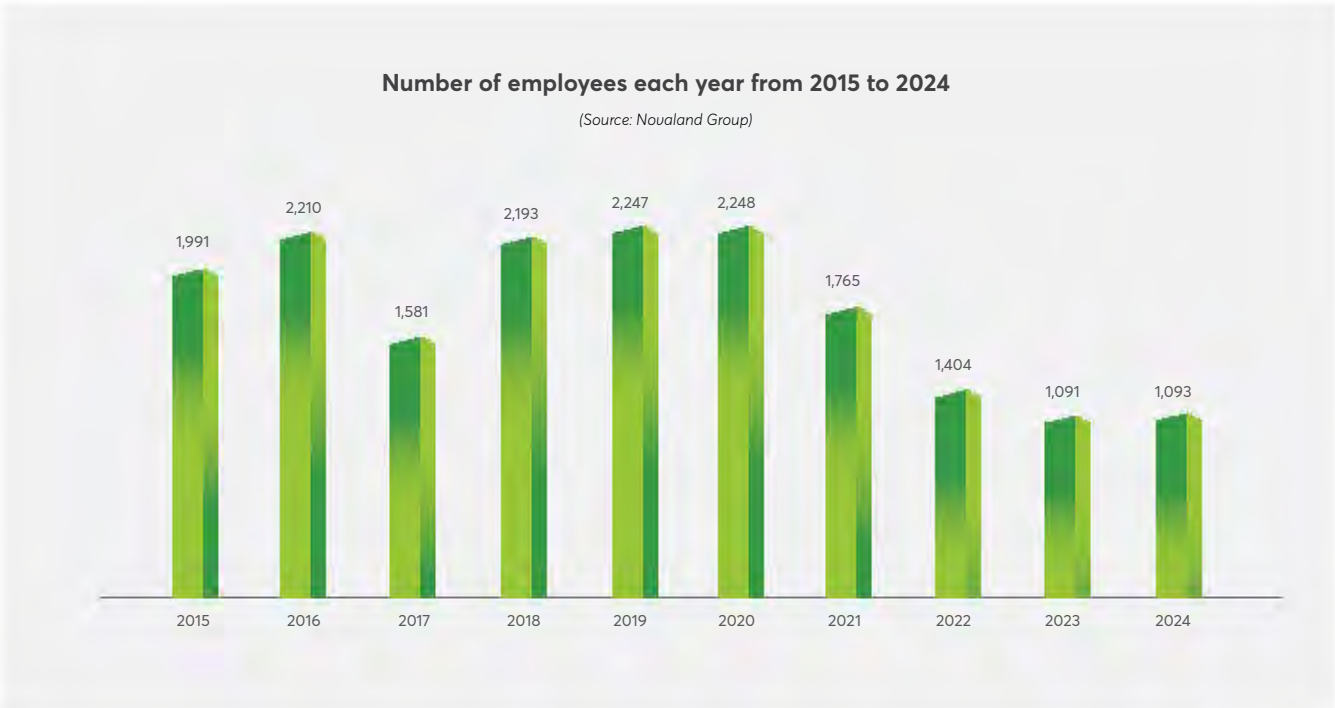
NovaWorld Phan Thiet Golf Club – the perfect destination for golfers at NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

HUMAN INVESTMENT AND DEVELOPMENT

■ Human resources management

1. Workforce structure in 2024

In 2024, continuing the comprehensive restructuring, Novaland focuses on streamlining the HR apparatus, emphasizing practicality and efficiency, and establishing and reallocating resources towards multi-tasking and concurrent duties suitable for the Group's operational situation.



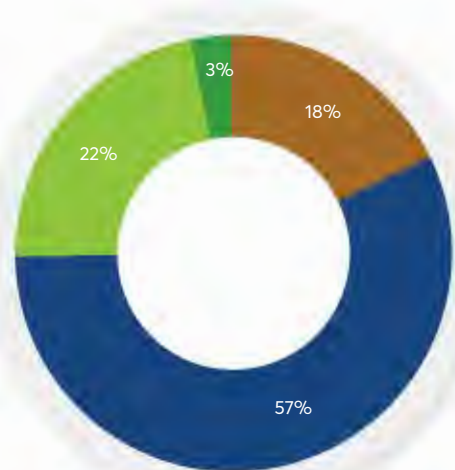
Novaland builds a team of experienced, proficient, capable, and passionate personnel, adhering to the core value: Efficiency - Integrity - Professionalism. With 79% of the workforce aged between 30-50 and an equal gender ratio, Novaland possesses a high-quality, youthful, and equal

workforce. Additionally, 100% of the employees at the Group undergo biannual performance evaluations, which form the basis for developing career paths, rotations, and appointments, etc. based on each employee's capabilities.



Workforce distribution by age

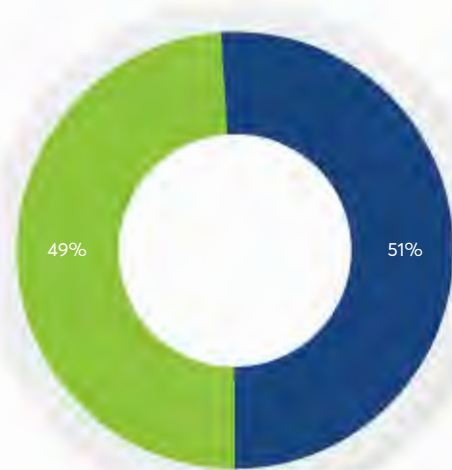
(Source: Novaland Group)



Under 30 30 - 40 40 - 50 Over 50

Workforce distribution by gender

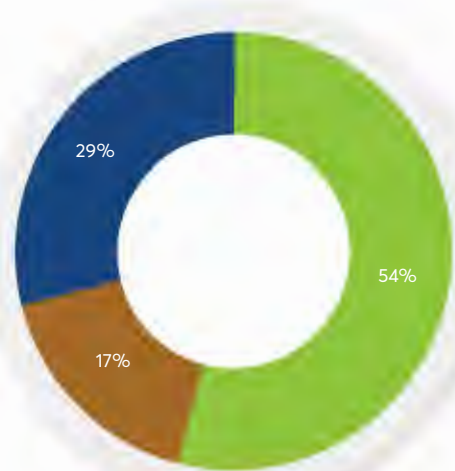
(Source: Novaland Group)



Male Female

Workforce distribution by seniority

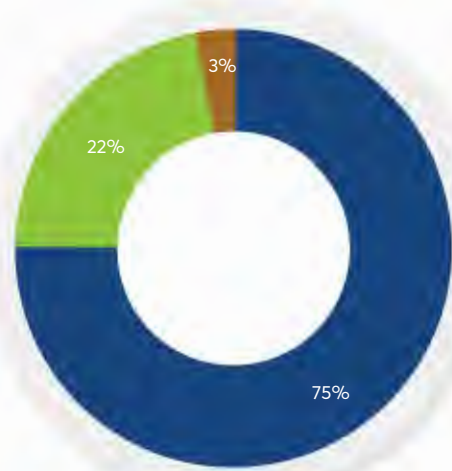
(Source: Novaland Group)



0 - 3 years Over 3 - 5 years Over 5 years

Workforce distribution by level

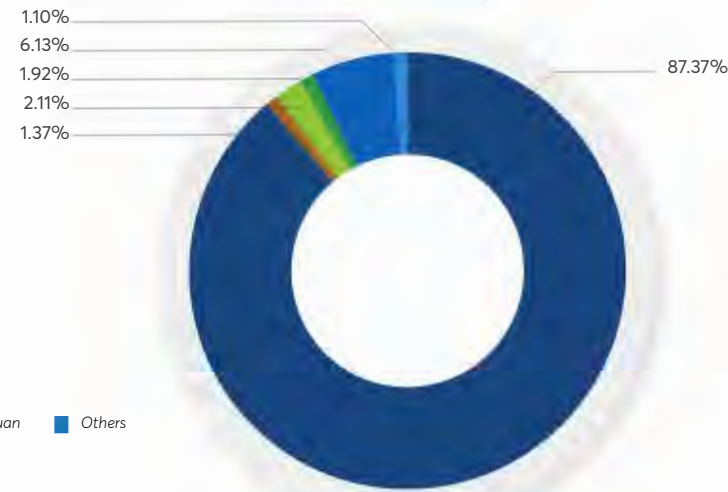
(Source: Novaland Group)



Employees Middle managers Senior managers

Allocation rate of personnel at localities and provinces

(Source: Novaland Group)



HCMC Hanoi Dong Nai Ba Ria - Vung Tau Binh Thuan Others

*Note: This does not include seasonal labor and/or labor mobilized by Contractors for Novaland's projects.

2. Comprehensive benefits program

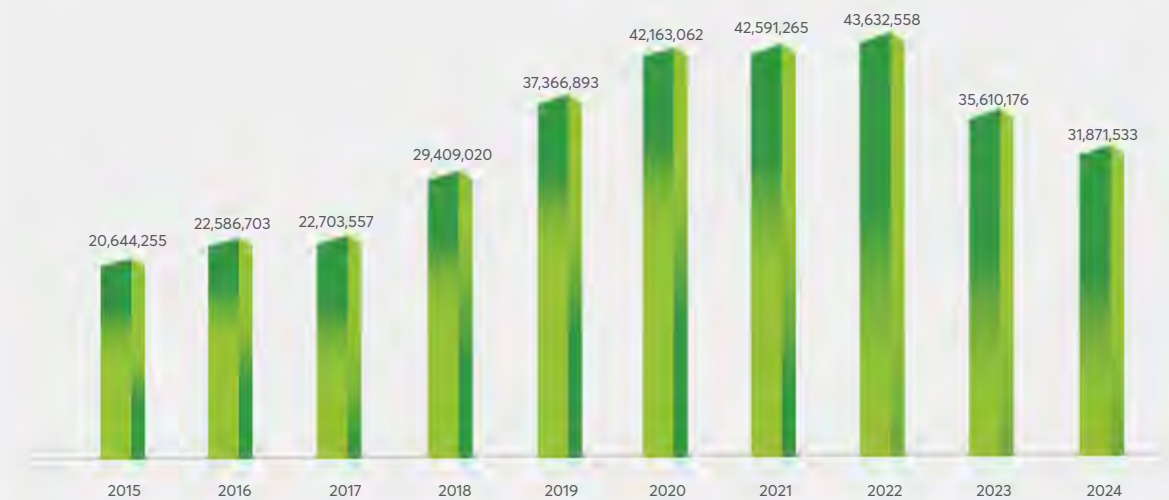
The Group continues to maintain a comprehensive benefits system to motivate and recognize the positive contributions of its staff when working at Novaland.

a. Salary and bonus policy

The salary and bonus system is designed to be competitive with the market. On special occasions such as June 01, March 08, October 20, holidays, Tet, etc., the Group has gift policies for employees.

Average salary over the years 2015-2024

(Unit: VND)
(Source: Novaland Group)



b. Benefits policy

Annual health check-ups

The annual health check-up program for 2024 has been implemented for employees. Based on health reports, Novaland develops plans to better care for employees.

NovaCare program for employees and their families

In addition to the statutory insurance benefits for employees, the Group provides the NovaCare health insurance program for employees and their families. This program aims to comprehensively take care of the health of employees and their families, share financial risks in cases of illness or accidents, and help employees feel secure at work.

Experience the Group's ecosystem

Through various incentive programs, Novaland offers employees and their families the opportunity to experience the amenities and services at the Group's projects.

Employee engagement activities

Through programs such as Team building 2024, the year-end party for 2024, and regularly organized internal competitions, etc., the Group increases employee interaction and engagement, creating healthy recreational activities for comprehensive employee development.

Education and training

1. Key achievements in 2024

In 2024, despite a challenging market environment, Novaland's training activities were implemented with a focus on quality, practicality, and relevance to ensure a highly skilled workforce ready to face any changes and continue sustainable development.

Throughout 2024, the Group's Training and Development Department successfully organized and conducted 139 training classes for employees across the entire system, achieving a total of 9,232 training hours, focusing on three key groups:

a. Training for new employees

The Group's information is systematized and conveyed in detail in each training session, helping new staff understand the Group's general information, quickly grasp and integrate into the working environment. At the same time, cultural training sessions have brought cohesion, inspired, and spread the spirit of Novaland, thereby reinforcing corporate cultural values.

b. Training on the Group's procedures and regulations

The training program aims to quickly disseminate the latest changes and adjustments to staff, helping them understand updated work standards, strictly adhere to implementation steps, and improve work efficiency.

c. Professional training of departments

The programs focus on enhancing professional skills, helping employees accomplish their assigned tasks effectively and sustainably.



Number of training classes conducted in 2024

Content	Purpose	Number of classes organized
Orientation training	Assist employees in quickly integrating into the work environment.	51 classes
Nova culture training	Strengthen and spread corporate cultural values.	14 classes
Training on the Group's procedures and regulations	Support employees in understanding, executing correctly, and complying with procedures and standards.	34 classes
Professional training	Develop professional competencies.	19 classes

Number of training hours for the Group's employees in 2024

Training participants	Number of hours
Senior managers	286.50 hours
Middle managers	1,931.25 hours
Employees	7,014.25 hours

2. Development direction for training activities in 2025

The year 2024 marked Novaland's relentless efforts in enhancing the quality of training, thereby building an elite, strong workforce ready to accompany the Group's SD goals. The year 2025 promises to bring new advancements in standardizing work and comprehensively developing HR, creating a solid foundation for Novaland's long-term growth.

Training activities in 2025 will focus on three main objectives:

a. Strengthen rapid integration for new employees:

- Develop the Orientation 2025 program to not only provide an overview of the Group but also focus on the specialized work of each department;
- Ensure that each new employee has a complete Onboarding plan within their first week of work, helping them comprehensively grasp all necessary information.

b. Standardize work through procedure and regulation training:

- Training programs will be enhanced in quality, focusing on practical training;
- Employees participating in the training need to ensure:
 - Full attendance at classes as notified and serious compliance with procedures;
 - Completion of a centralized test one week after training to remember and effectively apply the knowledge.

c. Develop soft skills and leadership skills:

- Promote soft skills training programs for all employees and management-leadership skills for management/leadership levels through Leadership & Management;
- Establish a basis to evaluate team quality, support personnel planning, restructure and place the right people in the right positions, ensuring operational efficiency in 2025.

Safety, health, and environmental management

Safety, health, and environmental objectives are among Novaland's top concerns. As a real estate enterprise, Novaland is dedicated to creating a healthy and safe working environment for all employees and workers of the Group as well as Contractors.

Novaland has established procedures on safety, health, and environmental management, applied to all of the Group's projects to effectively implement and strictly comply with legal regulations in ensuring occupational safety, employee health, and minimizing environmental impacts.

- Develop and implement a common set of Standards for safety, health, and environment during project construction, ensuring all Contractors understand and comply. The set of Standards includes all regulations related to: Pathways; machinery and equipment; scaffolding, ladders; electricity; hazardous construction work; signs, warnings; personal protective equipment; emergency situations; fire and explosion prevention; environmental sanitation;
- All Contractors participating in the project must have a comprehensive occupational safety plan in compliance

with legal regulations and the common set of Standards for safety, health, and environment. This plan must be regularly reviewed, at least once a month (or every two weeks for contracts with a progress duration of ≤ 04 months), and proposed adjustments must be made timely and appropriately to the actual construction reality;

- Develop and adhere to the implementation of procedures on incident and accident handling; promptly take corrective actions to address and mitigate incidents, and summarize and draw lessons to prevent future occurrences.

To achieve the goals of ensuring occupational safety, health, and environmental protection, Novaland focuses on further strengthening safety management; enhancing the dissemination of safety, health, and environmental information to employees; regularly organizing training and practical drills on fire prevention and fighting, first aid training courses, etc., in order to improve employees' skills in handling incidents in the office and on construction sites; ensuring to provide a high-quality, safe working environment for Novaland staff.

CREATING AND SHARING VALUES

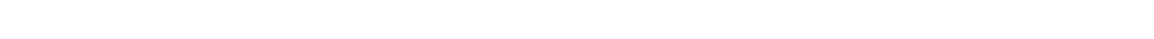
Despite many difficulties and challenges in 2024, with a sustainable development direction and sharing spirit with the community, Novaland always strives to maintain CSR activities, continuing to make positive contributions to the education sector and improve social welfare. In the localities where the Group invests and develops projects, Novaland focuses on creating sustainable jobs for local residents. In particular, in 2024, all employees of the Group voluntarily donated a day's wages to support people affected by Typhoon Yagi, continuing the spirit of mutual support and solidarity.



On September 12-13, 2024, and September 17, 2024, the Group, together with its Partner DEG Impulse, concluded the project "Free international standard English and Computer Science teaching for primary school students" in two provinces, Dong Thap and Binh Thuan. Over the past two years, with nearly EUR 400,000 (equivalent to VND 10 billion) in project funding, more than 7,000 free English and Computer Science lessons have been delivered to nearly 1,000 primary school students in these two localities.



On July 10, 2024, Novaland organized the "Thank You Binh Thuan" festival, attracting nearly 100,000 local residents and tourists to visit and experience NovaWorld Phan Thiet. Notably, Binh Thuan residents were granted free entry to all amusement parks at NovaWorld Phan Thiet.



05 | BUSINESS ACTIVITIES



Perspective of The Grand Manhattan project (District 1, HCMC)

BUSINESS PERFORMANCE REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Business performance in 2024

The year 2024 concluded with numerous noteworthy efforts of the Group in its comprehensive restructuring process. The Group continued to focus on core business operations, emphasizing the implementation of its investment portfolio restructuring roadmap, the restructuring of domestic and international loan and bond debts, and flexibly adjusting project deployment plans to align with market conditions. Simultaneously, efforts were made to standardize and enhance management and operational practices for optimal performance across all activities.

At the end of the 2024 fiscal year, Novaland's total consolidated net revenue from sales and rendering of services reached VND 9,073 billion, an increase of 90.7% compared to 2023. Of which, net revenue from sales of real estates remained the core business segment, recording VND 8,356 billion, accounting for 92.1% of the total net revenue structure and increasing by 104.3% compared to the previous year. Net revenue from rendering of services

for corporate management, project development, sales consultancy, and leasing properties in 2024 increased slightly by 7.5% compared to the same period in 2023, recording VND 717 billion.

The cumulative 12-month consolidated profit after tax recorded a loss of VND 4,395 billion, largely due to provisions made for the 2024 Semi-annual Financial Statements based on the auditor's opinion. This also led to negative results for profit indicators such as earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization (EBITDA) and earnings before interest and taxes (EBIT). Gross profit in 2024 reached VND 84 billion, a decrease of 93.7% compared to the previous year. In addition, total selling expenses increased by 82.9% y-o-y, in line with the Group's revenue growth momentum. Meanwhile, general and administration expenses in 2024 decreased slightly compared to 2023, at VND 1,450 billion.

Business performance 2020-2024

(Unit: VND billion)
(Source: Novaland Group, EBIT and EBITDA excluding financial profit and other profits (losses))

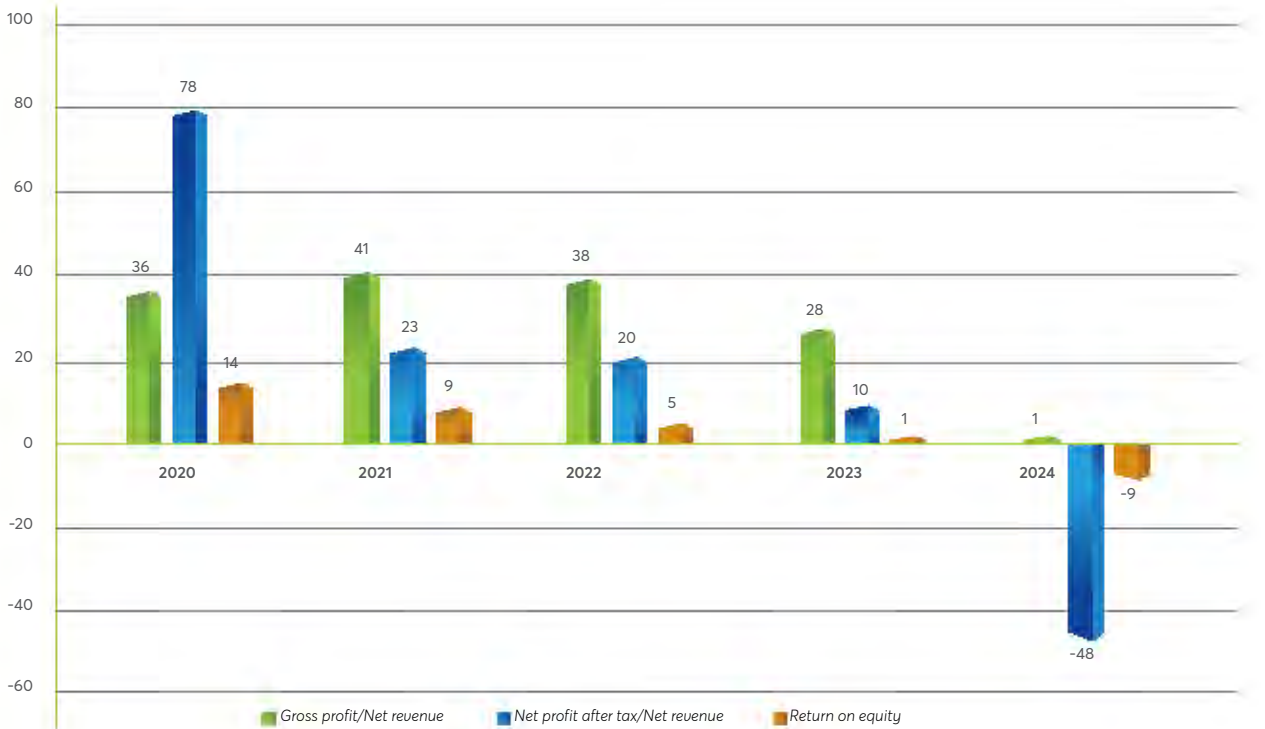


The Group's profitability ratios have not improved compared to 2023. Net profit margin continued to decline to a negative 48% due to the loss recorded in net profit

after tax. Gross profit margin reached 0.9%, a decrease of nearly 27 percentage points compared to 2023 (27.8%). Return on equity ratio decreased to a negative 9.5%.

Profitability ratios

(Unit: %)
(Source: Novaland Group)



For RE projects, the Group has made efforts to accelerate handover at key projects. Cumulatively by the end of 2024, NovaWorld Phan Thiet had handed over nearly 1,300 sea villas in Florida and Golf Villas phases to residents, of which more than 700 units have been fully furnished, put into operation for leasing or as second homes for vacation. Aqua City handed over nearly 830 villas and townhouses. NovaWorld Ho Tram handed over nearly 450 villas in Wonderland, The Tropicana, and Habana Island subdivisions. In the Group's revenue structure, Aqua City contributed 33% to net revenue from sales of REs in 2024, while NovaWorld Phan Thiet and NovaWorld Ho Tram contributed 28% and 13% respectively.

In the last months of 2024, construction was accelerated on most Novaland projects with thousands of workers and

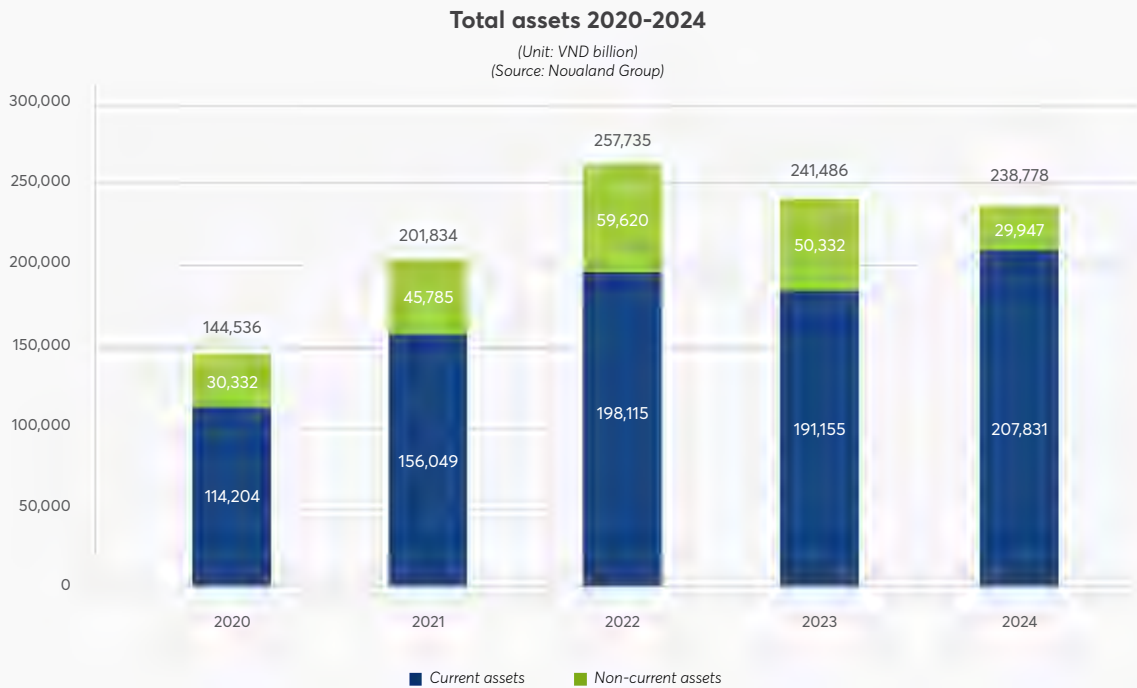
engineers working day and night. Golf Villas phase at NovaWorld Phan Thiet was accelerated to ensure quality and complete on schedule. At NovaWorld Ho Tram, The Tropicana subdivision accelerated the completion of the exterior, landscape, and sidewalks of the hill villa area; Happy Beach Villas subdivision continued to complete more than 100 units, reaching 90% progress; Habana Island subdivision accelerated the construction of coastal and riverside villas, and completed shophouses and semi-detached villas. At Aqua City, the project was simultaneously implemented for the completion of infrastructure, utilities and housing at many phases such as River Park 2, Sun Harbor 2, Ever Green, etc. while putting into operation a series of entertainment, dining, and sports facilities, etc. to meet the needs of residents.



■ Asset analysis

Novaland’s total assets reached VND 237,778 billion at the end of 2024, a decrease of 1.5% compared to December 31, 2023, mainly due to a reduction in non-current assets. Specifically, current assets remained high, accounting for 87.4% of total

assets, equivalent to VND 207,831 billion, an increase of 8.7% compared to December 31, 2023. In 2024, with a recorded loss in net profit after tax, the ROA (Return on assets) reached a negative 1.8%.



Current assets experienced an 8.7% increase compared to the end of 2023, mainly due to the emergence of receivables and an increase in cash and cash equivalents.

As of December 31, 2024, non-current assets reached VND 29,947 billion, marking a 40.5% decrease compared to December 31, 2023, primarily associated with project development and investment cooperation activities recorded in the section of other long-term receivables.

Total liabilities as of December 31, 2024, were recorded at VND 190,487 billion, a decrease of 2.9% compared to December 31, 2023. Of which, short-term liabilities accounted for 56.3%, recorded at VND 107,222 billion, an increase of 22.8% compared to the same period in 2023, mainly due to the recognition of land use fees at

Lakeview City project according to the auditor’s opinion. Long-term liabilities recorded a decrease of 23.5% compared to December 31, 2023, at VND 83,265 billion, mainly from the reduction of other long-term payables related to project development and investment cooperation activities, and the reduction of long-term borrowings and finance lease liabilities.

After more than 24 months of comprehensive restructuring, Novaland’s financial situation has recorded many positive changes, basically completing the restructuring of many loans and bond debts. Many loan packages from banks and foreign loans have also completed restructuring, which helps Novaland reduce financial pressure in the short term, creating favorable conditions for the Group to recover soon.



Taxes and payables to the State paid in 2024 were VND 1,145 billion, increasing by VND 399 billion compared to the amount of VND 746 billion in 2023, of which the value-added tax and corporate income tax constituted 79.6% of the total paid amount in 2024.

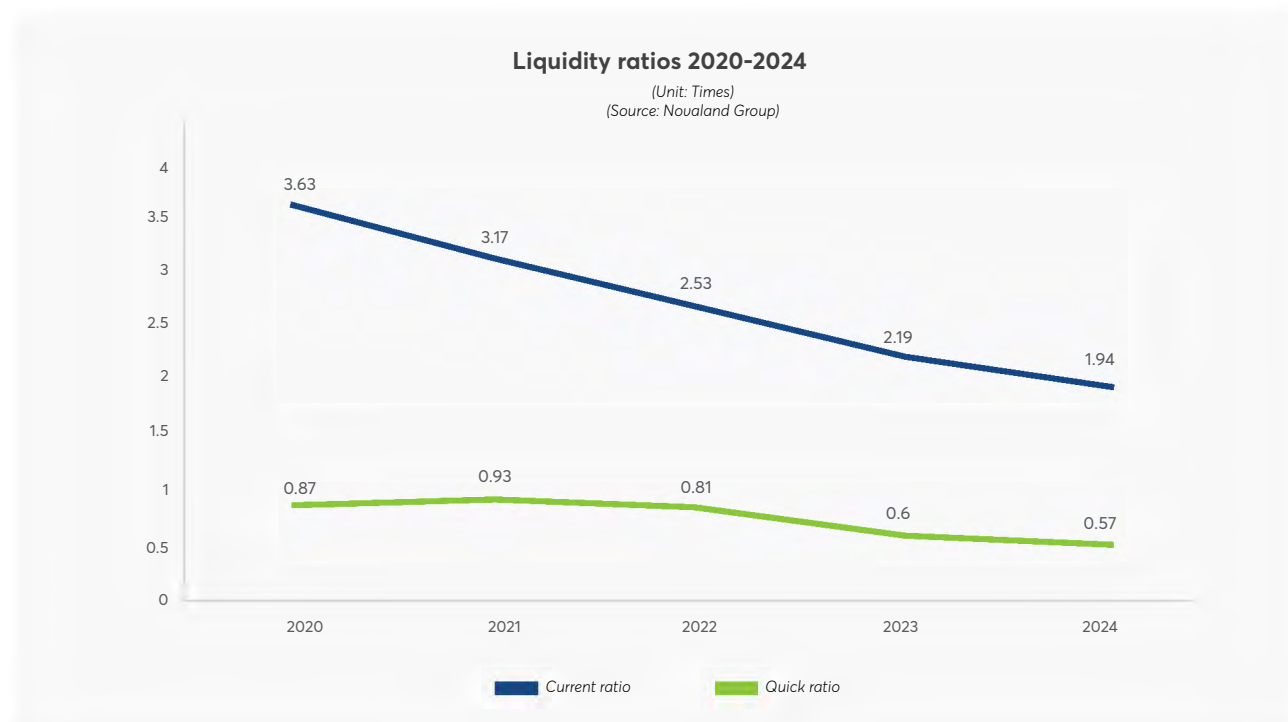
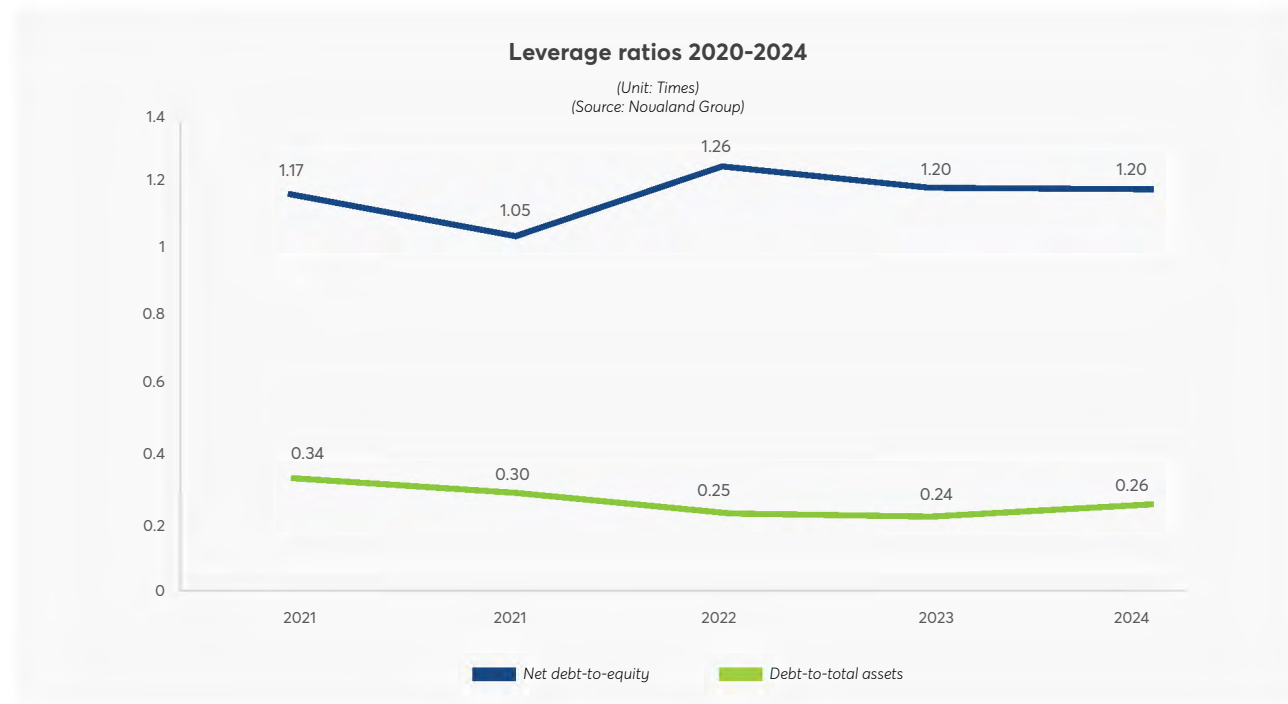
Owners’ equity at the end of 2024 stood at VND 47,291 billion, increasing by 4.4% from December 31, 2023 due to non-controlling interests. Total undistributed post-tax profits were

recorded at VND 13,281 billion, reflecting the increase of 1.6% y-o-y.

Regarding the equity and total assets structure, as of December 31, 2024, the equity-to-total assets ratio stood at 19.9%, an increase from the 18.8% recorded in 2023. The net debt-to-equity ratio and the debt-to-total assets ratio remained stable at 1.20 times and 0.26 times, respectively.



■ Asset analysis (continued)



The Group's liquidity ratios continued to experience a downward trend in 2024. Specifically, the current ratio decreased to 1.94 times from 2.19 times in 2023.

Meanwhile, the quick ratio at the end of 2024 was 0.57 times, down from 0.60 times in the previous year.

■ Improvements in organizational structure, policies, and management

Since late 2022, the BOM has been resolute and persistent in executing a comprehensive restructuring, altering the operational model, and reshaping the organization to better suit and adapt to market changes. Amidst challenging cash flow and liquidity scenarios, the emphasis on restructuring underscores the Company's efforts in ensuring harmonized benefits for Stakeholders.

Over the past year, Novaland has achieved several breakthroughs in resolving legal issues for the Group's key projects. Notably, in November 2024, the People's Committee of Dong Nai province approved the local adjustment of the 1/10,000 master plan for Bien Hoa City. This approval marks a significant milestone in resolving legal issues faced by Aqua City project, which had been stymied for over two years. On January 23, 2025, the People's Committee of Dong Nai province officially approved the expenses associated with the local adjustment of the 1/5,000 planning for phase C4. This is a positive step towards finalizing the adjustment of the 1/5,000 planning for phase C4. Consequently, Aqua City is projected to finalize the 1/500 detailed planning and obtain sales permits for phases in accordance with the new planning. The Department of Construction of Dong Nai province

has also consistently announced the confirmation of 521 low-rise houses (confirmed at the end of December 2024) and 422 low-rise houses (confirmed on January 23, 2025), within in zone II of Aqua City project that meet the criteria for business operations. Also in November 2024, NovaWorld Phan Thiet was successfully resolved issues following a decision by the People's Committee of Binh Thuan province to adjust the land lease decision for the project. This adjustment serves as a foundation for resolving land financial obligations at this project. Most recently, according to Resolution No. 170/2024/QH15 of the National Assembly effective from April 01, 2025, issues related to land use fees at Novaland's Lakeview City project were officially resolved. This Resolution clearly states the method of determining land prices as a basis for collecting land use fees. Once the land lease fees and land use fees of Lakeview City project are specifically determined, Novaland will have a basis to complete the project's financial obligations, laying the groundwork for issuing Certificates of land use rights, ownership of properties associated with land to residents as soon as possible. In particular, the Group also has the opportunity to reverse thousands of billions of dong in provisions related to this project in 2025.

■ The Group's corporate social responsibility

Despite facing changes and fluctuations in the economy as well as unfavorable factors in the RE market, the Group remains steadfast and consistent in comprehensive engagement with Stakeholders and ensuring the integration of sustainable development requirements in each area of operation. This aims to enhance adaptability in the new context and contribute significantly to achieving sustainable social development goals.

In terms of social responsibility, the year 2024 was still filled with many difficulties and challenges. However, with a focus on SD direction and community engagement, Novaland continued to uphold meaningful annual community activities,

accompany positive contributions to the education sector and enhance social welfare in localities.

In terms of environmental responsibility, the Group has been enhancing management efforts to control environmental impacts, ensuring efficient use of resources, researching and deploying smart construction products, applying new technologies in construction activities tailored to each project, and continuing to optimize environmental and social solutions in ongoing projects in the coming time.

(Refer to the detailed assessment of employees, corporate responsibilities and environmental indicators reported in Chapter 04 - SD)

■ Business plan in 2025

Towards 2025, Novaland will continue focusing on the core business - RE development with key product lines including Residential RE in HCMC and surrounding provinces, Hospitality RE in cities with vast tourism potential.

The Group continues to implement its restructuring strategy, stabilize its financial situation, focus on completing legal issues for key projects in HCMC, Dong Nai, Ba Ria - Vung Tau, and

Binh Thuan; accelerate the implementation, construction, and completion of projects; and promote cash flow from operating activities, targeting a VND 13,700 billion cash collection KPI in 2025. Through many practical solutions, the Group continuously strives to ensure the interests of Customers, Lenders, Bondholders, Suppliers, Shareholders, and Investors, etc.

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



The Coastal Economic Tourism and Entertainment Metropolis - NovaWorld Phan Thiet

Located in Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan province, NovaWorld Phan Thiet - the Coastal Economic Tourism and Entertainment Metropolis with a scale of nearly 1,000 hectares, has been being well-planned with an investment capital of up to USD 5 billion, which is expected to be a leading international destination of the region, meeting the needs of tourism and entertainment for the residents, domestic and international tourists, and becoming an ideal choice for large-scale events and festivals as well as team building, sports tourism, MICE and Wellness tourism.

- Having a fast route from Phan Thiet to HCMC, taking only 1 hour and 30 minutes via HCMC - Dau Giay - Phan Thiet Expressway; 1 hour from Long Thanh International Airport and about 30 minutes from Phan Thiet Airport.
- Well-planned with hundreds of world-class amenities. To date, NovaWorld Phan Thiet has put into operation a series of amenities from accommodation, dining to sports and entertainment, such as: Wonderland Water Park, Circus Land Amusement Park, Wonder Hill, Dino Park, Safari Cafe, 36-hole Golf Course, Sport Complex; resort system such as the 5-star Mövenpick Resort Phan Thiet, the 4-star Radisson Resort Phan Thiet, K-Town Resort Phan Thiet, Wonderland Resort Phan Thiet; chain of restaurants, cafes and beach clubs such as Buffet Long Beach, Hai Cang Seafood, Trung Duong Seafood Village, Aloha Beach Club and Pinky Garden Cafe, etc.

By the end of 2024, NovaWorld Phan Thiet has handed over nearly 1,300 beach villas within Florida and Golf Villas phases to residents. Of these, over 700 units have had their interiors completed and are put into operation for rent or as second homes.

In 2025, the project will continue to accelerate construction and completion, aiming to hand over nearly 1,500 villas, townhouses and shophouses to residents within the phases in parallel with completing and putting into operation a series of new high-class amenities, which will include modern ballroom clusters; numerous indoor and outdoor amusement and theme parks; and a variety of cafes and restaurants from renowned brands, as well as cinemas and bowling centers, etc. These amenities will be concentrated in the sea square area, featuring clusters of night markets and local seafood markets, etc., catering to the diverse needs of residents and visitors alike, encompassing activities related to meetings, healthcare, sports, shopping and entertainment around the clock.

PROJECT INFORMATION

Location	Lac Long Quan street, Phan Thiet City, Binh Thuan Province
Scale	Nearly 1,000 ha
Product types	Resort Villas, Resort Townhouses, Shophouses, Shop Villas, Golf Villas, Boutique Shoptels
Handover period	From 2022, phase 1 has been put into operation



Golf Villas - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)



NovaWorld Phan Thiet hosts continuous music events, beauty pageants, and exciting entertainment activities (Phan Thiet, Binh Thuan)

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



■ Ecology Satellite Township - Aqua City

Officially launched to the market in June 2019, Aqua City with a scale of nearly 1,000 hectares, has been being developed under the ecology satellite township model in Novaland’s satellite township projects.

Aqua City is located at the frontage of Huong lo 2 Street, Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai province - a strategic location that is accessible to inter-regional arterial roads, created a multi-dimensional transportation network. After completing the infrastructure, it will only take 20 minutes to travel from the project location to the center of HCMC or Long Thanh International Airport.

With synchronized completed planning, nearly 70% of the project area is dedicated to green landscapes, transport infrastructure and modern internal facilities, Aqua City meets green quality living needs of the residents.

In 2024, Aqua City will strive to accelerate construction and continuously hand over units within River Park 2, Ever Green 1, Sun Harbor 2 and Sun Harbor 3 phases. By the end of 2024, nearly 830 villas and townhouses in Aqua City have been handed over to residents, creating a vibrant atmosphere surrounding the ongoing interior finishing work.

At the same time, a series of high-end amenities is prepared for operation, catering to the quality housing needs of residents such as: Aqua Sport Center; a network of clubhouses; parks; theme parks; Aqua Marina; shopping center; security center utilizing smart technology; a variety of restaurants featuring renowned brands; a chain of mini supermarkets - Aqua Market, etc.

In November 2024, the People’s Committee of Dong Nai province officially approved the local adjustment of the 1/10,000 master plan for Bien Hoa City. This approval marks a significant milestone in resolving the legal issues faced by Aqua City project, which has been stymied for over two years. Aqua City is projected to finalize the 1/500 detailed planning and obtain sales permits for phases in accordance with the new planning in the second quarter of 2025.

In 2025, Aqua City will continue to accelerate construction, completion and handover of units to residents. Anticipated developments include the ongoing establishment of various entertainment, recreational and healthcare amenities, such as the riverside F&B restaurant chain, Kidzone and Nova Medic Clinic, etc. These amenities are designed to enhance the quality of life and play a significant role in transforming Aqua City into a hub of art and beauty, serving as a focal point for lifestyle and attracting both residents and visitors from diverse locations.

PROJECT INFORMATION

Location	Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province
Scale	Nearly 1,000 ha
Product types	Semi-detached Villas, Detached Villas, Townhouses, Shophouses
Handover period	From 2022, phase 1 has been put into operation



The Smart Ecology Satellite Township Aqua City (Bien Hoa, Dong Nai)



Aqua Marina - Square & International standard marina at Aqua City (Bien Hoa, Dong Nai)

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



■ Hospitality Real Estate - NovaWorld Ho Tram

NovaWorld Ho Tram, a chain of entertainment and tourism between the forest and the sea, has a scale of nearly 1,000 hectares, stretching along the coastal route from Loc An to Binh Chau. Located just 90 minutes from HCMC via HCMC - Long Thanh - Dau Giay Expressway, and only 60 minutes from Long Thanh International Airport once the infrastructure is fully developed, NovaWorld Ho Tram serves as a premier destination for tourism, resort activities, and entertainment, harnessing the natural beauty of its unspoiled surroundings and the adjacent forest and coastal landscape.

The project includes 07 subdivisions: Habana Island, Long Island, Wonderland, Morito, Happy Beach Villas, The Tropicana and Binh Chau Onsen. It is designed to feature over 20 theme parks, clusters of resort, accommodation, entertainment and culinary amenities, etc., all of which will reflect the essence of various cultures. This initiative aims to "bring the whole world to Ho Tram", thereby establishing unique second home offerings that promise unforgettable experiences for both residents and visitors.

By the end of 2024, NovaWorld Ho Tram has handed over nearly 450 villas within Wonderland, The Tropicana and Habana Island subdivisions. The atmosphere of interior construction among the new residents is notably lively. Furthermore, various subdivisions and amenities at NovaWorld Ho Tram, including Minera Hot Springs Binh Chau, Seava Ho Tram, the unique theme park chain such as Wonder Museum Ho Tram, Tropicana Park or the beach villas available for rent, are thriving with visitors who come to travel, unwind, enjoy recreational activities, and host conferences and team-building events.

In 2025, NovaWorld Ho Tram will continue to accelerate construction in subdivisions and handover of units to residents, in parallel with completing and putting into operation a series new recreational amenities. It is expected that in the second quarter of 2025, two expansive water parks will be put into operation in Habana Island and Wonderland subdivisions, which are expected to significantly enrich the experience for both residents and visitors.

NovaWorld Ho Tram offers a myriad of distinctive experiences in tourism, resort, entertainment and dining. This development not only plays a significant role in the robust growth of the local tourism sector and economy but also reshapes the perception of Ho Tram. It is steadily establishing itself as a premier destination in the southern region, attracting residents to acquire villas and promptly finalize their interiors for both leisure and business purposes.

PROJECT INFORMATION

Location	Ho Tram Coastal Road, Xuyen Moc District, Ba Ria - Vung Tau Province
Scale	Nearly 1,000 ha
Product types	Resort Villas, Resort Townhouses, Townhouses, Shophouses, Shop Villas
Handover period	From the fourth quarter of 2021, some items of phase 1 have been put into operation



The Lagoon Villas, The Tropicana subdivision at NovaWorld Ho Tram (Ba Ria - Vung Tau)



Wonder Museum Ho Tram at NovaWorld Ho Tram attracts a large number of visitors (Ba Ria - Vung Tau)

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



The Grand Manhattan

Belonging to the Residential RE, The Grand Manhattan is located in the center of District 1 (HCMC), the connection point to famous places of HCMC, such as Ben Thanh market, Nguyen Hue walking street, 23/9 park, 5-star hotel chain, Grade A office buildings, etc.

Owning a luxury, modern design and a series of international standard amenities, The Grand Manhattan is expected to further contribute a symbolic work, adorning to modern HCMC.

The project is progressing rapidly in the construction phase, with an emphasis on completing towers A2 and A3. Additionally, efforts are being intensified for tower A1 to ensure the project reaches completion. It is expected to start handing over houses to Customers from the end of the fourth quarter of 2025.

PROJECT INFORMATION

Location	100 Co Giang, Co Giang Ward, District 1, HCMC
Scale	14,000 sqm
Product types	Apartment - commercial - service complex
Handover period	Expected from the end of the fourth quarter of 2025



Perspective of The Grand Manhattan Project (District 1, HCMC)



The interior of The Grand Manhattan apartment (District 1, HCMC)

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



Victoria Village

Located in a strategic position along the frontage of Dong Van Cong street, adjacent to the administrative center of Thu Duc City, only about 3 kilometers from District 1, Victoria Village - the high-end residential complex is designed with a comprehensive and cohesive plan. It aims to fulfill the high-quality housing demands of its residents, thereby fostering the development of a civilized and thriving community. Among them:

- The low-rise residential area has been completed and handed over to residents since the third quarter of 2019. By the end of 2024, the project has been issued Land Use Rights Certificates for 72 out of 92 low-rise housing units, the remaining certificates will complete the issuance in 2025.
- The low-rise residential area consists of 04 towers, each offering smartly designed apartments, varied spaces, expansive views, and modern, classy internal amenities. Construction of these four towers is progressing synchronously and with urgency, expected to be completed by the end of 2025, followed by the commencement of handovers in the first quarter of 2026.

PROJECT INFORMATION

Location	The frontage of Dong Van Cong street, Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, HCMC
Scale	4.27 ha
Product types	High-end residential complex
Handover period	Expected from the first quarter of 2026



Perspective of Victoria Village project (Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, HCMC)



Perspective of the interior of Victoria Village apartment (Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, HCMC)

LAND BANK DEVELOPMENT

■ M&A situation in 2024

In 2024, M&A in Vietnam are expected to experience a continued decline, with the total value of M&A transactions projected to reach only USD 3,77 billion, reflecting a decrease of 18.40% from the previous year. Notably, approximately 50% of this total is attributed to the Real Estate sector, predominantly driven by domestic Investors. Given its current resources and strategic development goals, Novaland will not prioritize M&A of new projects this year. Instead, the Company will concentrate on restructuring efforts and resolving legal issues for ongoing projects, including Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram and its existing land bank.

■ M&A orientation for 2025

Beginning in September 2024, the US Federal Reserve System (FED) and Central Banks across numerous nations have initiated the first reductions in operating interest rates since the onset of the Covid-19 pandemic. It is anticipated that they will persist in this trend of interest rate reductions and implement further monetary easing strategies to boost economic growth, which is expected to yield numerous positive indicators for the global M&A market.

Vietnam is recognized as a promising destination for M&A by both domestic and international Investors, owing to its stable political situation and robust macroeconomic foundation. The country has experienced a high GDP growth rate relative to global standards, maintains inflation levels consistently below the Government's target, and enjoys steady growth in FDI capital. Furthermore, the proactive and ongoing introduction of new laws, supportive policies, removal and especially the policy of promoting anti-waste work in the coming time of the Party and State for the sectors of the economy in general and RE in particular, are anticipated to expedite and resolve legal issues, safeguard Investor rights, and foster a transparent investment landscape, paving the way for significant advancements in the near future.

In relation to the land bank development strategy for 2025, Novaland will continue to focus on restructuring its current investments while exploring collaborative investment opportunities for projects that possess clear legal standing and are prepared for deployment in alignment with market demand and the Company's financial stability. Furthermore, the forthcoming promotion of the anti-waste policy by State agencies serves as a favorable indication for Novaland to expedite the introduction of new RE projects and products into the market.



Florida at NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)

STOCK INFORMATION AND CAPITAL MARKETS ACTIVITIES

Stock information

Ticker: NVL			
Number of shares outstanding as of December 31, 2024	Closing price as of December 31, 2024	Highest price in 52 weeks	Market capitalization as of December 31, 2024
1,950.1 MILLION SHARES	10,250 VND/SHARE	18,300 VND/SHARE	19,989 BILLION VND

NVL stock in 2024

In 2024, the global economic situation continues to evolve in a complex and unpredictable manner. Certain risks and uncertainties, such as military conflicts, strategic competition among major countries, increased trade protectionist policies, public debt, and budget deficits, etc., persist. However, amidst this context, the real estate market is gradually recovering, particularly in regions such as the United Kingdom, Europe, and parts of the United States. Meanwhile, the Asia-Pacific region is still in the early stages of recovery.

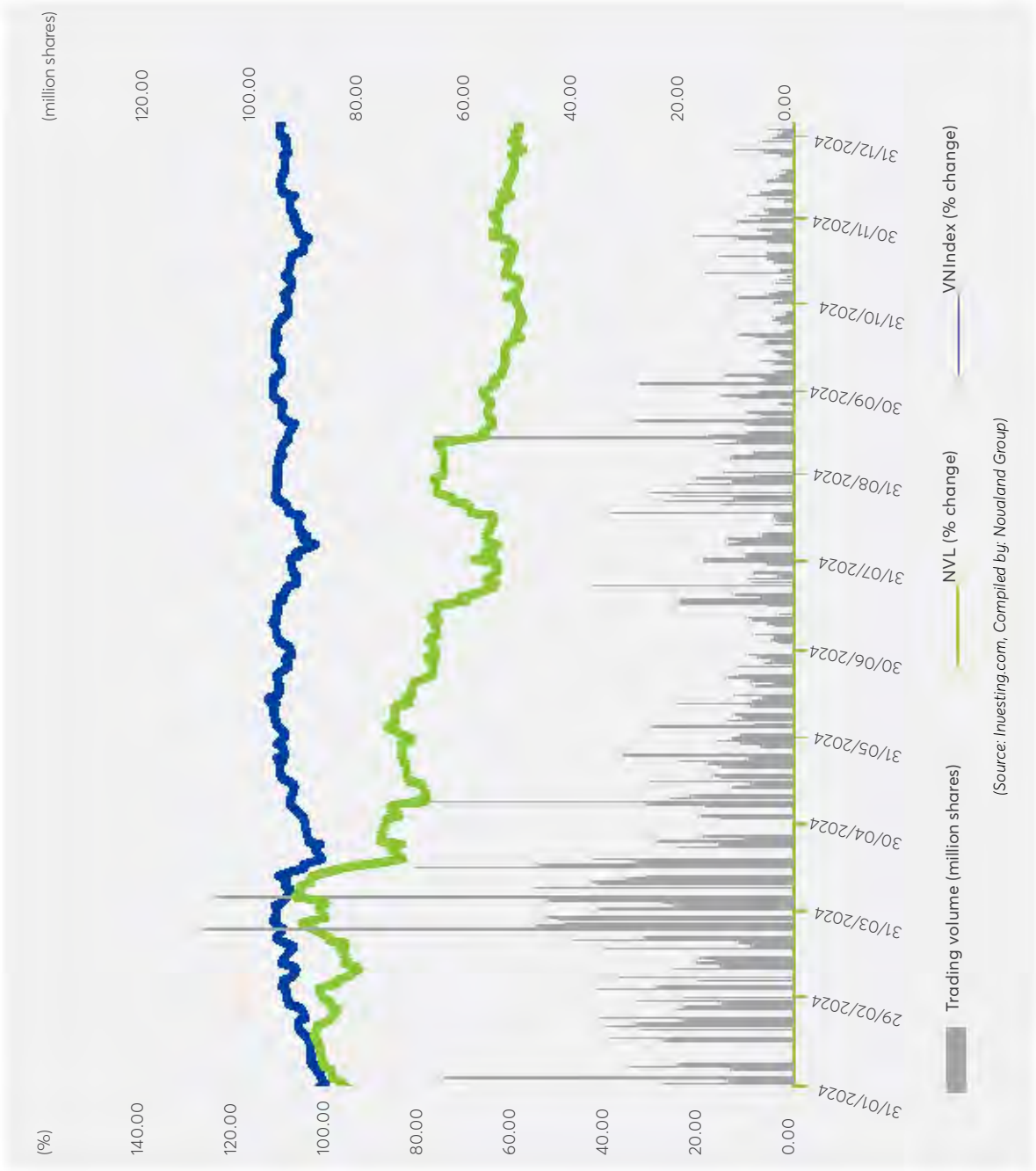
Vietnam is among the countries with the highest GDP growth in the region (GDP increased by 7.09% in 2024). Reflecting this, the VN-Index closed at 1,266.78 points by

the end of 2024, up 12.11% compared to the end of 2023, marking two consecutive years of growth. According to HOSE, in 2024, the average daily trading volume reached nearly 781.84 million shares (up 0.83% compared to the same period in 2023), corresponding to an average daily trading value of VND 18,685 billion (up 22.4% compared to the same period in 2023).

NVL stock experienced a rather tumultuous year with significant fluctuations. Although there were certain price increases, NVL stock also faced declines due to market volatility and investor sentiment. The share price of NVL decreased by 38.81% compared to the beginning of 2024, with an average liquidity of 16.73 million shares per trading session.



Share price as of December 31, 2024 (VND/share)	10,250
Highest price in 52 weeks (VND/share)	18,300
Lowest price in 52 weeks (VND/share)	10,100
Average closing price in 52 weeks (VND/share)	13,531
Average trading volume in 52 weeks (million shares)	16.7
Total number of outstanding shares (million shares)	1,950.1
Total number of floating shares (million shares)	1,949.1
EPS (VND/share)	(3,310)
P/E (times)	(3.1)
P/B (times)	0.4

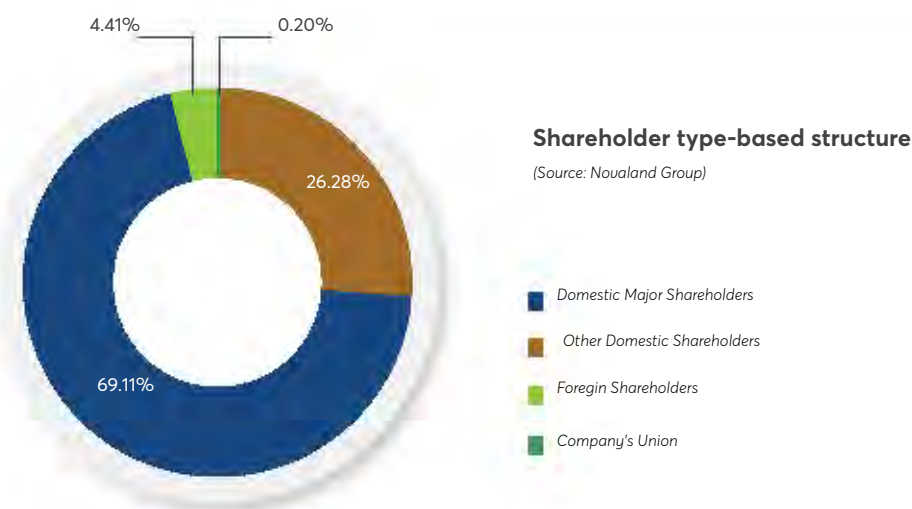


■ Shareholder structure of Novaland Group

(Pursuant to the Company's List of Shareholders dated December 31, 2024 provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation)

No.	Objects	Number of shares	Ownership ratio (%)	Number of Shareholders	Shareholder structure	
					Organizations	Individuals
1	State Shareholders	0	0.000%	0	0	0
2	Founding Shareholders/ FDI Shareholders	0	0.000%	0	0	0
	- Domestic	0	0.000%	0	0	0
	- Foreign	0	0.000%	0	0	0
3	Major Shareholders (owning 5% or more of the share capital)	512,501,745	26.281%	2	2	0
	- Domestic	512,501,745	26.281%	2	2	0
	- Foreign	0	0.000%	0	0	0
4	Company's Union	3,943,008	0.202%	1	1	0
	- Domestic	3,943,008	0.202%	1	1	0
	- Foreign	0	0.000%	0	0	0
5	Treasury shares	0	0.000%	0	0	0
6	Other Shareholders	1,433,659,785	73.517%	78,020	158	77,862
	- Domestic	1,347,685,025	69.108%	77,294	113	77,181
	- Foreign	85,974,760	4.409%	726	45	681
TOTAL		1,950,104,538	100.000%	78,023	161	77,862
In which: - Domestic		1,864,129,778	95.591%	77,297	116	77,181
- Foreign		85,974,760	4.409%	726	45	681

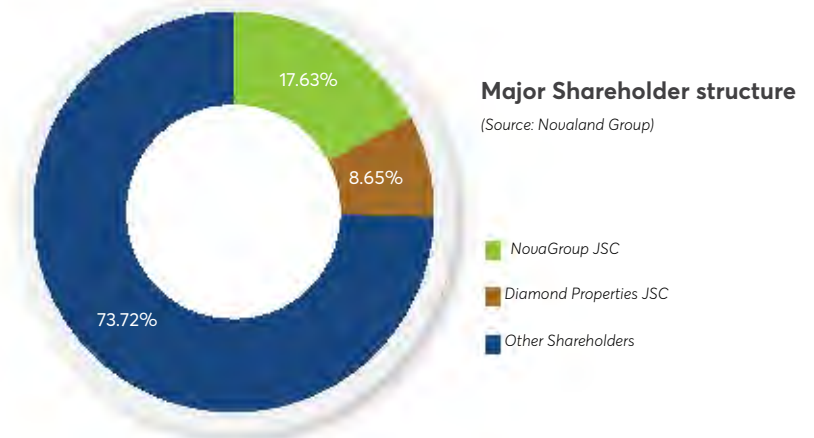
(Source: Novaland Group)



■ Ownership ratio of Major Shareholders

No.	Shareholders	Address	Number of shares	Proportion (%)	Status
1	NovaGroup Corp	65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC	343,840,758	17.632%	Major Shareholder
2	Diamond Properties JSC	Zone I, Commercial - Service - Office Area, Floor 2 - Office Area, No. 2.01, The Prince Residence Office - Commercial Service - Condominium Building, No. 17-19-21 Nguyen Van Troi, Ward 11, Phu Nhuan District, HCMC, Vietnam	168,660,987	8.649%	Major Shareholder

(Source: Novaland Group)



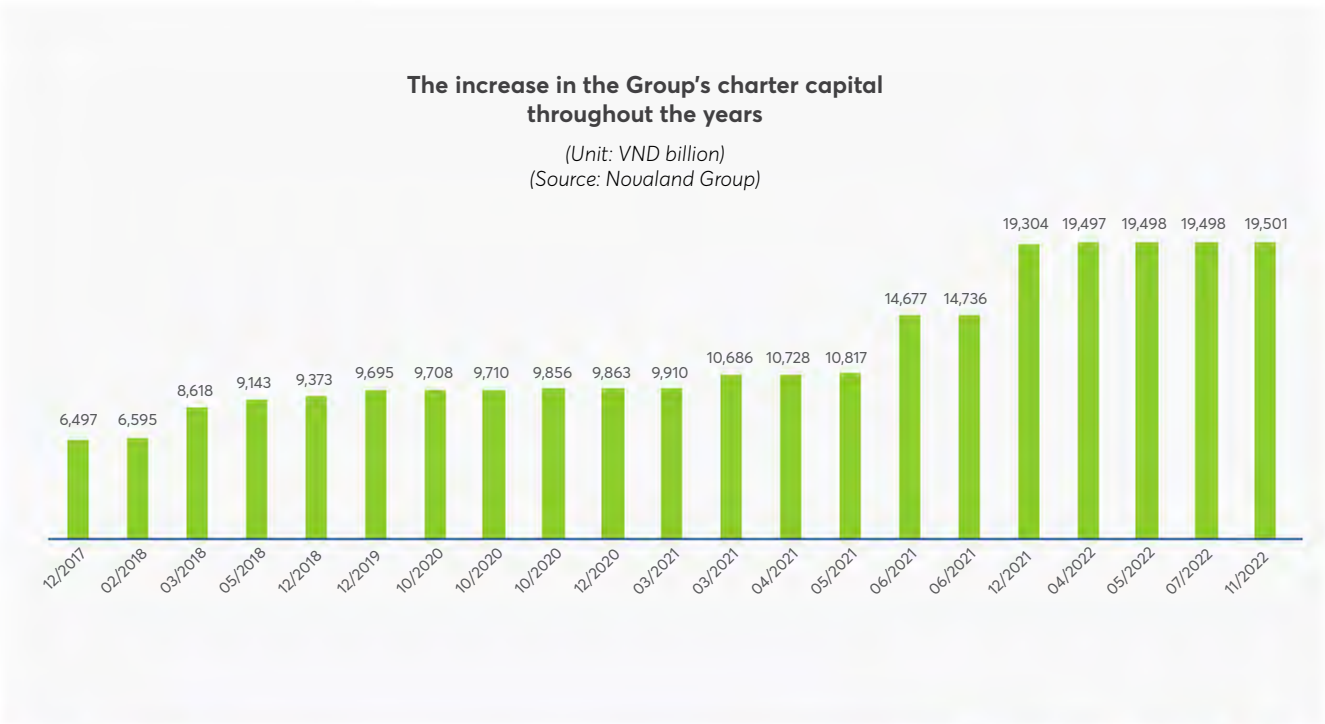
■ Transactions of Internal persons and Affiliated persons regarding NVL stock during the period from January 01, 2024 to December 31, 2024

Refer to the Report of the Board of Directors.



■ The increase in the Group's charter capital throughout the years

Novaland Group did not increase its charter capital throughout 2024.



Visitors explore and experience the NovaWorld Ho Tram (Ba Ria - Vung Tau)

■ Capital markets activities

2024 continued to be a turbulent year for global capital markets as geopolitical conflicts persist, and inflation and interest rates remain high. Meanwhile, Vietnam's capital market has been shifting towards becoming more balanced, harmonious, and sustainable, though it still harbors numerous challenges.

In 2024, Novaland's capital markets activities remained focused on efforts to restructure domestic loans and bonds, and international convertible bonds with domestic and international Lenders and Bondholders. These efforts aim to gradually restore business operations, thereby laying the foundation to fulfill obligations to Lenders and Bondholders.

In recent times, the Group has continuously collaborated with Stakeholders to propose solutions for bond obligations, including:

- Arrange financial resources to partially fulfill bond obligations;
- Develop plans for handling collateral assets to partially settle bond obligations;
- Propose plans for extending bond maturities along with increasing bond interest rates;

- Negotiate with Bondholders to settle bond obligations using other assets, in accordance with the provisions of Decree 08/2023/NĐ-CP.

Restructuring efforts have achieved certain results. Notably, on July 05, 2024, the Group officially completed the restructuring of its international convertible bond package. Accordingly, the payment date will be the bond maturity in June 2027 or an early redemption in the future (if any). The principal balance after interest capitalization as of July 05, 2024, amounted to USD 320.94 million. Following this, on December 27, 2024, Novaland's BOD approved the redemption of 21 bond packages issued in 2020, specifically bonds with codes beginning with "NVL2020-01", "NVL2020-02", and "NVL2020-03". Using appropriate methods, the Group identified partners for asset transfers and completed debt repayments to Bondholders between January and April 2025.

Restructuring efforts will remain a top priority in the capital markets strategy for 2025. Successfully completing the restructuring process will establish a stable foundation for the Group to recover and strengthen its financial health, while ensuring full compliance with obligations to Investors and all Stakeholders.



NovaWorld Phan Thiet – the perfect destination for travelers (Phan Thiet, Binh Thuan)

PERFORMANCE REPORT OF SUBSIDIARIES - AFFILITATES

By the end of 2024, Novaland Group's system includes 85 subsidiaries and 07 affiliates.

■ The Group's 85 subsidiaries (*):



NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

<div><div>99.97%</div><div>No Va Land Investment JSC Charter capital: VND 5,577.4 billion Sunrise City, Golf Park Residence, and Aqua City Phoenix Island</div></div>	<div><div>92.71%</div><div>Nova Nam A Co., Ltd. Charter capital: VND 292.0 billion Orchard Parkview</div></div>	<div><div>98.59%</div><div>Mega Tie Co., Ltd. Charter capital: VND 191.4 billion Project in District 10, HCMC</div></div>	<div><div>66.86%</div><div>CQ89 Investment and Development RE Co., Ltd. Charter capital: VND 4,902.7 billion</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Van Phat Investment Development RE JSC Charter capital: VND 560.2 billion</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Lucky House Investment Service JSC Charter capital: VND 300.0 billion</div></div>
<div><div>99.99%</div><div>No Va Thao Dien Co., Ltd. Charter capital: VND 7,822.1 billion</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Nova Sasco Co., Ltd. Charter capital: VND 430.0 billion Botanica Premier</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Bach Hop RE Co., Ltd. Charter capital: VND 1,915.3 billion</div></div>	<div><div>51.00%</div><div>Gia Huy Investment and Development RE Co., Ltd. Charter capital: VND 569.0 billion</div></div>	<div><div>99.88%</div><div>The Forest City Co., Ltd. Charter capital: VND 661.3 billion NovaWorld Ho Tram - The Tropicana</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Tan Kim Yen RE Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 204.8 billion</div></div>
<div><div>94.02%</div><div>Nova Festival Corporation Charter capital: VND 184.0 billion Gardengate Residence</div></div>	<div><div>67.15%</div><div>No Va My Dinh Land Co., Ltd. (Previously: No Va My Dinh Land JSC) Charter capital: VND 7,551.2 billion</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Gia Duc RE Co., Ltd. Charter capital: VND 3,740.0 billion Aqua City Phoenix Island</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Prosperity RE JSC Charter capital: VND 1,239.0 billion</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Ngoc Uyen Investment and RE JSC Charter capital: VND 1,135.9 billion</div></div>	<div><div>69.97%</div><div>Phuc Hoa RE Co., Ltd. Charter capital: VND 4,300.0 billion</div></div>
<div><div>100.0%</div><div>Nova Saigon Royal RE Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 3,527.4 billion</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Nova An Phu Co., Ltd. Charter capital: 254.1 billion The Palace Residence</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Gia Phu RE Co., Ltd. Charter capital: VND 245.0 billion The Sun Avenue Residence</div></div>	<div><div>99.95%</div><div>Thai Binh RE Trading JSC Charter capital: VND 750.0 billion Victoria Village</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Bao Phuc RE Co., Ltd. Charter capital: VND 1,321.0 billion</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>The Ky Hoang Kim RE Co., Ltd. Charter capital: VND 1,844.0 billion Project in District 3, HCMC</div></div>
<div><div>100.0%</div><div>Nova Lucky Palace Co., Ltd. Charter capital: VND 100.0 billion Lucky Palace</div></div>	<div><div>99.97%</div><div>Nova Phuc Nguyen RE Development and Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 790.2 billion The Tresor Residence</div></div>	<div><div>99.97%</div><div>Nova Riverside RE Co., Ltd. Charter capital: VND 1,315.1 billion Sunrise Riverside</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Nova Hospitality JSC Charter capital: VND 20,114.1 billion</div></div>	<div><div>99.95%</div><div>Nova Lexington RE JSC Charter capital: VND 1,002.5 billion Lexington Residence</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Nova Holiday JSC Charter capital: VND 20.0 billion</div></div>
<div><div>99.96%</div><div>The Prince Residence JSC Charter capital: VND 2,991.4 billion The Prince Residence</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Tuong Minh Investment and RE Co., Ltd. Charter capital: VND 1,899.7 billion Aqua Marina City</div></div>	<div><div>99.82%</div><div>Ngoc Linh Hoa Investment JSC Charter capital: VND 580.0 billion</div></div>	<div><div>99.97%</div><div>Truong Tay RE Investment JSC Charter capital: VND 3,019.8 billion</div></div>	<div><div>99.85%</div><div>KM Investment Group Co., Ltd. Charter capital: VND 1,370.0 billion</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>An Phat RE Development and Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 1,632.5 billion</div></div>
<div><div>99.99%</div><div>Thanh Nhon RE JSC Charter capital: VND 1,486.3 billion</div></div>	<div><div>98.97%</div><div>The 21st Century International Development Co., Ltd. Charter capital: VND 2,534.5 billion (*) Lakeview City, The Water Bay</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Nova Property Management Co., Ltd. Charter capital: VND 139.0 billion</div></div>	<div><div>99.67%</div><div>Viet Land Development Corporation Charter capital: VND 4,780.3 billion The Grand Manhattan and Soho Residence</div></div>	<div><div>99.85%</div><div>Delta - Valley Binh Thuan Co., Ltd. Charter capital: VND 1,850.0 billion NovaWorld Phan Thiet</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Global Membership JSC (The old name: Big Ben Holiday JSC) Charter capital: VND 420.0 billion</div></div>
<div><div>74.00%</div><div>Nova Sagel Co., Ltd. Charter capital: VND 367.0 billion Golden Mansion</div></div>	<div><div>99.89%</div><div>Phuong Dong Building JSC Charter capital: VND 166.0 billion Wilton Tower</div></div>	<div><div>99.89%</div><div>Merufa-Nova Co., Ltd. Charter capital: VND 125.0 billion Newton Residence</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>An Phu Dong RE Development Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 5.0 billion</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Truong Thanh RE Investment JSC Charter capital: VND 105.0 billion</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>An Huy Investment and Development RE Co., Ltd. Charter capital: VND 880.0 billion</div></div>
<div><div>100.0%</div><div>Novaland Agent Co., Ltd. Charter capital: VND 20.0 billion</div></div>	<div><div>99.77%</div><div>Nova Rivergate Co., Ltd. Charter capital: VND 778.1 billion Rivergate Residence</div></div>	<div><div>99.80%</div><div>Nhat Hoa RE JSC Charter capital: VND 510.0 billion Sunrise Cityview</div></div>	<div><div>69.98%</div><div>Aqua City Co., Ltd. Charter capital: VND 845.2 billion Aqua City</div></div>	<div><div>79.98%</div><div>Long Hung Phat Consulting Co., Ltd. Charter capital: VND 600.0 billion Aqua Riverside City</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Ngan Hiep RE JSC Charter capital: VND 500.0 billion NovaWorld Ho Tram - Wonderland and Habana Island</div></div>
<div><div>99.99%</div><div>Phuoc Long Investment and Development Co., Ltd. Charter capital: VND 454.8 billion</div></div>	<div><div>99.90%</div><div>Nova Princess Residence JSC Charter capital: VND 80.0 billion Kingston Residence</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Era Urban Development JSC Charter capital: VND 9,097.3 billion</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>38 RE Investment Trading Co., Ltd. Charter capital: VND 1,625.0 billion</div></div>	<div><div>79.98%</div><div>Long Hung Phat Real Estate Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 600.0 billion Project in Bien Hoa City, Dong Nai</div></div>	<div><div>99.98%</div><div>Liberty Investment JSC Charter capital: VND 800.0 billion</div></div>
<div><div>99.99%</div><div>Nova Richstar JSC Charter capital: VND 724.0 billion Richstar</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Nha Rong Investment and Commercial JSC Charter capital: VND 1,577.4 billion Saigon Royal Residence</div></div>	<div><div>67.13 %</div><div>Dinh Phat RE JSC Charter capital: VND 1,970.7 billion</div></div>	<div><div>95.79%</div><div>Hoa Thang Tourist Service Corporation Charter capital: VND 500.0 billion Project in Binh Thuan province</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Thuan Phat Investment and Development RE JSC Charter capital: VND 2,516.0 billion</div></div>	<div><div>51.48%</div><div>Thanh My Loi JSC Charter capital: VND 2,162.2 billion Project in Thu Duc City, HCMC</div></div>
<div><div>100.0%</div><div>Khai Hung RE Co., Ltd. Charter capital: VND 7,079.5 billion</div></div>	<div><div>98.60%</div><div>Mega Housing JSC Charter capital: VND 215.0 billion</div></div>	<div><div>67.14%</div><div>350 Investment and Development RE Co., Ltd. Charter capital: VND 2,906.6 billion</div></div>	<div><div>96.14%</div><div>Thu Minh Nguyen Investment Corporation Charter capital: VND 340.0 billion Project in Binh Thuan province</div></div>	<div><div>99.99%</div><div>Cuu Long RE Development and Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 2,245.0 billion Palm City (Previously: Palm Marina)</div></div>	<div><div>100.0%</div><div>Cao Nguyen Xanh RE Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 10.0 billion</div></div>

99.98%	Nova Final Solution JSC Charter capital: VND 3,586.0 billion	99.97%	Binh An Ecoland Co., Ltd. Charter capital: VND 297.0 billion NovaWorld Ho Tram - Morito	99.36%	Trung Duong Tourism Investment JSC Charter capital: VND 2.0 billion Project in Binh Thuan province
99.39%	Dang Khanh RE Co., Ltd. Charter capital: VND 3,370.0 billion	99.98%	Da Lat Lake RE Co., Ltd. Charter capital: VND 730.0 billion	83.57%	Da Lat Valley RE Co., Ltd. Charter capital: VND 2,754.0 billion Aqua Waterfront City
99.38%	Mui Ne General Investment JSC Charter capital: VND 2,030.0 billion Project in Binh Thuan province	99.87%	Hoan Vu JSC Charter capital: VND 271.0 billion NovaWorld Ho Tram - Happy Beach Villas	99.99%	Truc Quynh Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 393.8 billion
69.97%	Green Land RE Development and Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 2,860.0 billion	99.85%	Duc Tan JSC Charter capital: VND 1.0 billion Project in Binh Thuan province		
99.98%	Unity RE Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 2,630.0 billion	51.00%	Novaland Dat Tam Land Investment Co., Ltd. Charter capital: VND 100.0 billion		

The Group's 07 affiliates (*):



NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

50.00%	48.98%	48.89%	49.00%	37.75%	25.00%	23.99%
Saigon Golf Co., Ltd. Charter capital: VND 200.0 billion (**) Projects in Thu Duc City, HCMC	Phu Tri Land Investment Trading Corporation Charter capital: VND 363.0 billion	Amata Service City Longthanh 1 Co., Ltd. Charter capital: VND 213.3 billion	Amata Service City Longthanh 2 Co., Ltd. Charter capital: VND 318.1 billion	Sai Gon Electronics and Industrial Servicer JSC Charter capital: VND 15.0 billion	Ben Thanh Housing Development and Service JSC Charter capital: VND 80.0 billion	Hung Ngu Security JSC Charter capital: VND 2.0 billion

In 2024, the Group continued focusing on core business lines, therefore, its subsidiaries and affiliates are mainly operated in the RE industry.

Those companies focus on developing projects, RE trading, brokerage, and investment in the RE sector. In 2024, the Group continued to hand over completed projects to Customers, contributing to its revenue recognition.

Key projects invested by Novaland Group's subsidiaries continued to be handed over in 2024 and recorded in revenue, including:

No.	Company	Project	Address	Net revenue 2024 (VND billion)
RESIDENTIAL RE - CENTRAL REGION				
1	Nharong Investment and Commercial JSC	Saigon Royal Residence	District 4, HCMC	23
2	No Va Land Investment JSC	Sunrise City	District 7, HCMC	16
3	Nova Riverside RE Co., Ltd.	Sunrise Riverside	Nha Be District, HCMC	900
RESIDENTIAL RE - EAST REGION				
4	Thai Binh RE Trading JSC	Victoria Village	Thu Duc City, HCMC	57
5	Cuu Long RE Development and Investment Co., Ltd.	Palm City (Previously: Palm Marina)	Thu Duc City, HCMC	802
6	The 21st Century International Development Co., Ltd.	Lakeview City	Thu Duc City, HCMC	264
RESIDENTIAL RE - SATELLITE TOWNSHIP				
7	Aqua City Co., Ltd.	Aqua City	Bien Hoa City, Dong Nai Province	2,285
8	Long Hung Phat RE Investments Co., Ltd.	Aqua Riverside City	Bien Hoa City, Dong Nai Province	89
9	Da Lat Valley RE Co., Ltd.	Aqua Waterfront City	Bien Hoa City, Dong Nai Province	380
HOSPITALITY RE				
10	Delta - Valley Binh Thuan Co., Ltd.	NovaWorld Phan Thiet	Phan Thiet City, Binh Thuan Province	2,365
11	The Forest City Co., Ltd.	NovaWorld Ho Tram - The Tropicana	Xuyen Moc District, Ba Ria - Vung Tau Province	454
12	Ngan Hiep RE JSC	NovaWorld Ho Tram - Wonderland and Habana Island	Xuyen Moc District, Ba Ria - Vung Tau Province	634
TOTAL				8,269

(Source: Novaland Group)

In 2024, subsidiaries contributed VND 8,969 billion in net revenue, accounting for about 99% of the Group's net revenue.

Note:

(*) Information as of December 31, 2024. Percentage figures represent ownership ratios of subsidiaries and affiliates.

(**) Charter capital of subsidiary/affiliate is based on actual contributed capital.

06 | FINANCIAL STATEMENTS



Wonderland Water Park at NovaWorld Phan Thiet
(Phan Thiet, Binh Thuan)

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS IN 2024

(Under VAS)

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

For the year ended 31 December 2024

The Board of Management has the honor of submitting this report and the audited Consolidated Financial statement for the fiscal year ended 31 December 2024.

1. General Information

Establishment

No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") is a joint stock company established in SR Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 054350, dated 18 September 1992, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The Company was formerly known as Thanh Nhon Trading Limited, established in 1992 and operated under the Enterprise Registration Certificate as above.

The Company's Enterprise Registration Certificate was amended for the 70th according to Enterprise Registration Certificate No. 0301444753 dated 5 November 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

Owner's equity as of 31 December 2024: VND 19,501,045,380,000.

Form of capital ownership: The company is a joint stock company.

English name: No Va Land Investment Group Coporation.

Abbreviation name: No Va Land Group Corp.

Stock trading code: NVL.

Since 28 December 2016, the Company's shares have been officially traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) pursuant to Decision No. 500/QD-SGDHCM issued by General Director of HOSE on 19 December 2016.

Head office: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.

Branch: 65 Nguyen Du Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

2. Financial position and results of operation

The Company's financial position and results of operation in the year are presented in the attached Consolidated Financial Statements.

3. Auditor

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited (Moore AISC) has been appointed auditing for the fiscal year ended 31 December 2024.

4. Member of the Board of Directors, Audit Committee, the Board of Management and Chief Accountant

Members of the Board of Directors, Audit Committee, the Board of Management and Chief Accountant during the current year and as of the date of preparation of the Consolidated Financial Statements include:

BOARD OF DIRECTORS		Appointment	Dismissal
Mr. Bui Thanh Nhon	Chairman	03/02/2023	
Mr. Ng Teck Yow	Member	22/06/2023	
Mr. Hoang Duc Hung	Independent Member	16/08/2023	
Mr. Pham Tien Van	Independent Member	26/04/2019	
Ms. Nguyen My Hanh	Independent Member	21/10/2020	
AUDIT COMMITTEE		Appointment	Dismissal
Mr. Hoang Duc Hung	Chairman	25/08/2023	
Ms. Nguyen My Hanh	Member	25/08/2023	25/12/2024
Mr. Ng Teck Yow	Member	25/12/2024	
Mr. Pham Tien Van	Member	04/11/2020	
BOARD OF MANAGEMENT AND CHIEF ACCOUNTANT			
Mr. Ng Teck Yow	Chief Excutive Officer	17/03/2023	01/11/2024
Mr. Duong Van Bac	Chief Excutive Officer	01/11/2024	
Mr. Duong Van Bac	Deputy Chief Excutive Officer cum Chief Financial Director	06/09/2024	01/11/2024
Mr. Cao Tran Duy Nam	Deputy Chief Excutive Officer	15/11/2024	
Ms. Tran Thi Thanh Van	Deputy Chief Excutive Officer	15/11/2024	
Mr. Huynh Minh Lam	Chief Accountant	17/12/2020	05/04/2024
Ms. Nguyen Thuy Xuan Mai	Chief Accountant	05/04/2024	

The legal representative of the Company during the year and up to the date of the Consolidated Financial Statements as follows:

		Appointment	Dismissal
Mr. Bui Thanh Nhon	Chairman	08/02/2023	
Mr. Ng Teck Yow	Chief Excutive Officer	25/08/2023	01/11/2024
Mr. Duong Van Bac	Chief Excutive Officer	01/11/2024	

5. Statement of the Responsibility of the Board of Management in respect of the Consolidated Financial Statements

The Board of Management of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") is responsible for preparing Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries (together, "the Group") which give a true and fair view of the Consolidated Financial position of the Group as at 31 December 2024, and the results of its operations and its cash flows for the year then ended. In preparing these Consolidated Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business.

The Board of Management are responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the Consolidated Financial position of the Group and enable Consolidated Financial Statements to be prepared which comply with the basis of accounting set out in Notes to the Consolidated Financial Statements. The Board of Management are also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reaconable steps for the prevention and detection of fraud and error.

The Board of Management do not perceive any information related to fraud or suspected fraud that could affect the Group and relate to: the Board of Management; the Management of subsidiaries; employees with significant roles in internal control; or other matters where fraud could materially impact the Consolidated Financial Statements.

6. Approval of the Consolidated Financial Statements

We hereby, approve the accompanying Consolidated Financial Statements as set out on pages 6 to pages 79 which give a true and fair view of the Consolidated Financial position of the Group as at 31 December 2024 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

On behalf of the Board of Management



Duong Van Bac
Chief Excutive Officer
Legal representative

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To the Shareholders, the Board of Directors and the Board of Management
No Va Land Investment Group Corporation**

We have audited the accompanying Consolidated financial statements of **No Va Land Investment Group Corporation** ("the Company") and its subsidiaries (together, "the Group") which were prepared on 31 December 2024, and approved by the Board of Management of the Company on 28 March 2025. The Consolidated financial statements comprise the Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2024, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash Flow statement for the year then ended, and explanatory Notes to the Consolidated financial statements including significant accounting policies, as set out on pages 06 to 79.

The Board of Management's Responsibility

The Board of Management of the Group is responsible for the preparation and the true and fair presentation of these Consolidated financial statements of the Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of Consolidated financial statements, and for such internal control which the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the Consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including an assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and true and fair presentation of the Consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the Consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the Consolidated financial position of Group as at 31 December 2024, its Consolidated financial performance and Consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on the preparation and presentation of Consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT

(continued)

Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion, we draw attention to Note III.2 "Going concern assumptions" to the Consolidated financial statements.

The Group incurred a net loss after tax of VND 4,395 billion and net cash outflows from operating activities of VND 5,971 billion for the year then ended 31 December 2024 (net cash outflows from operating activities of VND 7,626 billion for the year then ended 31 December 2023). In addition, as of 31 December 2024, the Group has not yet fulfilled a number of commitments under the borrowings and corporate bonds.

According to Note III.2 of the year 2024, Consolidated financial statements, the Group has prepared the year 2024 Consolidated financial statements on the going concern basis. The Group has prepared the Consolidated financial statements on a going concern basis, the validity of which is highly dependent on (1) negotiate with lenders and bondholders to reschedule the repayment of principal and interest as they fall due, (2) sell assets at expected prices, (3) collect pre-sales and sales proceeds from on-going projects and (4) obtain additional fundings from banks; and major shareholders will provide financial support to the Group as and when required in accordance with their letters of commitment.

These conditions, along with other matters as set forth in Note III.2, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. The Group may not be able to successfully implement one or more of the above plans, which together with future events or conditions, may cause the Group to cease to continue as a going concern. In this case, the Group may not be able to realise its assets and discharge its liabilities in the normal course of business.

Other Matter

The Group's Consolidated financial statements for the fiscal year ending December 31, 2023, were audited by a different audit firm. The auditor issued an unqualified opinion with an emphasis of matter paragraph for these Consolidated financial statements.

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited



Huynh Tieu Phung
Deputy General Director
Certificate of Audit Practice Registration
No. 1269-2023-005-1

Do Thi Mai Hoa
Auditor
Certificate of Audit Practice Registration
No. 3559-2021-005-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

ASSETS	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
A. CURRENT ASSETS (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		207,831,078,798,684	191,154,819,021,853
I. Cash and cash equivalents	110	VI.1	4,607,601,921,683	3,412,524,436,724
1. Cash	111		3,343,715,161,772	1,713,759,213,836
2. Cash equivalents	112		1,263,886,759,911	1,698,765,222,888
II. Short-term investments	120		31,258,216,194	43,507,843,256
1. Investments held to maturity	123	VI.2a	31,258,216,194	43,507,843,256
III. Short-term receivables	130		54,813,392,824,915	47,011,035,493,822
1. Short-term trade accounts receivable	131	VI.3a	2,996,106,511,118	2,837,441,207,038
2. Short-term prepayments to suppliers	132	VI.4	7,857,833,385,978	7,457,550,110,086
3. Short-term lendings	135	VI.5a	6,050,897,395,010	6,602,402,331,194
4. Other short-term receivables	136	VI.6a	37,982,680,530,513	30,139,277,491,282
5. Provision for doubtful debts - short term	137	VI.7a	(74,124,997,704)	(25,635,645,778)
IV. Inventories	140	VI.8	146,607,440,687,432	138,935,271,807,965
1. Inventories	141		147,027,941,663,523	139,096,217,236,865
2. Provision for decline in value of inventories	149		(420,500,976,091)	(160,945,428,900)
V. Other current assets	150		1,771,385,148,460	1,752,479,440,086
1. Short-term prepaid expenses	151	VI.9a	432,530,802,027	273,503,248,516
2. Value added tax ("VAT") to be reclaimed	152	VI.18b	1,084,331,717,815	1,216,505,939,331
3. Tax and other receivables from the State	153	VI.18b	254,522,628,618	262,470,252,239

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(continued)

As at 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

ASSETS	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
B. LONG-TERM ASSETS (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	200		29,946,901,858,972	50,331,560,521,272
I. Long-term receivables	210		15,900,998,378,910	34,560,075,860,276
1. Long-term trade accounts receivable	211	VI.3b	-	86,080,000,000
2. Long-term lendings	215	VI.5b	176,200,000,000	176,200,000,000
3. Other long-term receivables	216	VI.6b	15,741,300,378,910	34,297,901,289,784
4. Provision for doubtful debts long-term	219	VI.7b	(16,502,000,000)	(105,429,508)
II. Fixed assets	220		1,937,682,347,954	2,401,389,820,394
1. Tangible fixed assets	221	VI.11	1,875,694,928,140	2,331,565,433,184
- Historical cost	222		2,286,171,400,171	2,684,512,946,723
- Accumulated depreciation	223		(410,476,472,031)	(352,947,513,539)
2. Intangible fixed assets	227	VI.12	61,987,419,814	69,824,387,210
- Historical cost	228		170,305,186,522	170,305,186,522
- Accumulated depreciation	229		(108,317,766,708)	(100,480,799,312)

ASSETS	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
III. Investment properties	230	VI.13	5,737,179,048,000	5,543,248,882,224
- Historical cost	231		6,503,656,915,369	6,114,620,064,517
- Accumulated depreciation	232		(766,477,867,369)	(571,371,182,293)
IV. Long-term assets in progress	240		544,001,499,525	528,661,491,035
1. Long-term work in progress	241	VI.14	181,998,060,395	181,998,060,395
2. Construction in progress	242	VI.15	362,003,439,130	346,663,430,640
V. Long-term investments	250		1,709,377,159,826	1,728,050,951,949
1. Investments in associates and joint ventures	252	VI.2b	1,411,340,774,269	1,423,136,037,351
2. Investments in other entities	253	VI.2c	302,340,514,598	304,914,914,598
3. Provision for long-term investments	254	VI.2c	(4,304,129,041)	-
VI. Other long-term assets	260	VI.9b	4,117,663,424,757	5,570,133,515,394
1. Long-term prepaid expenses	261	VI.25	1,500,140,582,061	1,689,485,786,703
2. Deferred income tax assets	262	VI.10	141,684,358,122	183,870,469,256
3. Goodwill	269		2,475,838,484,574	3,696,777,259,435
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		237,777,980,657,656	241,486,379,543,125

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(continued)

As at 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

RESOURCES	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
C. LIABILITIES (300 = 310 + 330)	300		190,486,956,299,042	196,183,529,500,722
I. Short-term liabilities	310		107,222,351,548,398	87,282,658,320,119
1. Short-term trade accounts payable	311	VI.16	8,467,334,913,746	9,876,727,746,646
2. Short-term advances from customers	312	VI.17	18,915,181,304,285	19,114,956,528,914
3. Tax and other payables to the State	313	VI.18a	7,908,894,960,310	1,087,318,344,902
4. Payable to employees	314	VI.19	7,696,969,531	11,034,456,956
5. Short-term accrued expenses	315	VI.20a	13,876,921,539,167	9,991,089,269,430
6. Short-term unearned revenue	318	VI.21a	265,182,735	1,395,098,660
7. Other short-term payables	319	VI.22a	21,051,435,219,243	16,238,721,209,989
8. Short-term borrowings	320	VI.23a	36,978,198,251,788	30,937,469,509,389
9. Provision for short-term liabilities	321	VI.24	11,588,500,244	19,111,447,884
10. Bonus and welfare funds	322		4,834,707,349	4,834,707,349
II. Long-term liabilities	330		83,264,604,750,644	108,900,871,180,603
1. Long-term accrued expenses	333	VI.20b	1,636,869,030,987	1,459,188,712,055
2. Long-term unearned revenue	336	VI.21b	74,023,506,748	77,625,827,089
3. Other long-term payables	337	VI.22b	42,056,028,074,923	66,619,950,911,962
4. Long-term borrowings	338	VI.23b	24,587,656,403,178	26,774,936,365,837
5. Deferred income tax liabilities	341	VI.25	14,631,680,390,354	13,707,696,719,409
6. Provision for long-term liabilities	342	VI.24	278,347,344,454	261,472,644,251

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

RESOURCES	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
D. OWNERS' EQUITY	400		47,291,024,358,614	45,302,850,042,403
I. Capital and reserves	410	VI.26	47,291,024,358,614	45,302,850,042,403
1. Owners' capital	411		19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
2. Share premium	412		5,051,601,924,626	5,051,601,924,626
3. Undistributed earnings	421		13,281,118,742,079	13,494,207,570,271
- Undistributed post-tax profits of previous years	421a		13,494,207,570,271	12,888,775,711,396
- Post-tax profits of current year	421b		(213,088,828,192)	605,431,858,875
4. Non-controlling interests	429		9,457,258,311,909	7,255,995,167,506
TOTAL RESOURCES (440 =300+400)	440		237,777,980,657,656	241,486,379,543,125


Danh Thuy Ngoc
Preparer


Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant


Duong Van Bac
Chief Excutive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VII.1	9,079,619,602,216	4,769,950,330,281
2. Less deductions	02	VII.2	6,244,128,255	13,048,116,461
3. Net revenue from sales of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10	VII.3	9,073,375,473,961	4,756,902,213,820
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VII.4	8,989,801,418,151	3,434,694,564,513
5. Gross profit from sales of goods and rendering of services (20 = 10 -11)	20		83,574,055,810	1,322,207,649,307
6. Financial income	21	VII.5	5,940,883,938,532	5,128,130,127,876
7. Financial expenses	22	VII.6	4,710,868,236,963	3,244,008,255,570
<i>Including: Interest expense</i>	23		291,396,806,443	327,706,664,781
8. (Loss)/profit sharing from associates	24		(6,155,240,237)	(151,539,424,738)
9. Selling expenses	25	VII.7	533,971,724,119	291,975,056,813
10. General and administration expenses	26	VII.8	1,449,937,734,036	1,490,226,089,162
11. Net operating profit (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	30		(676,474,941,013)	1,272,588,950,900
12. Other income	31	VII.9	405,929,354,905	1,075,033,533,475
13. Other expenses	32	VII.10	2,285,118,688,241	348,740,792,825
14. Net other income (40 = 31 - 32)	40		(1,879,189,333,336)	726,292,740,650

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
15. Net accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		(2,555,664,274,349)	1,998,881,691,550
16. Corporate income tax ("CIT") - current	51	VII.12	861,820,090,664	408,200,850,882
17. CIT - deferred	52	VII.12	977,157,838,690	1,104,816,315,770
18. Net profit after tax (60 = 50 - 51 -52)	60		(4,394,642,203,703)	485,864,524,898
19. Owners of the Company	61		(6,454,779,904,770)	605,578,220,113
20. Non-controlling interests	62		2,060,137,701,067	(119,713,695,215)
21. Basic earnings per share	70	VII.13	(3,310)	311
22. Diluted earnings per share	71	VII.14	(3,310)	311

Danh Thuy Ngoc
Preparer

Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant



Duong Van Bac
Chief Excutive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Indirect method)

For the year ended 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net accounting profit before tax	01		(2,555,664,274,349)	1,998,881,691,550
2. Adjustments for:				
- Depreciation, amortisation and goodwill allocation	02		1,553,032,140,045	1,106,459,385,516
- Provisions	03		340,901,656,636	220,560,611,591
- Unrealised foreign exchange losses	04		906,763,500,173	552,276,871,342
- Profits from investing activities	05		(724,297,919,592)	(1,258,547,070,258)
- Interest expense and bond issuance costs	06		293,164,269,671	357,075,251,918
3. Operating profit before changes in working capital	08		(186,100,627,416)	2,976,706,741,659
- Decrease/(increase) in receivables	09		11,428,809,770,160	11,750,687,223,303
- Increase in inventories	10		(2,135,609,451,531)	(1,747,003,638,562)
- (Decrease)/increase in payables	11		(12,814,210,755,554)	(15,994,763,032,194)
- Increase in prepaid expenses	12		2,516,656,785	(104,770,211,896)
- Interest paid	14		(1,697,582,324,023)	(4,091,267,220,638)
- CIT paid	15		(569,001,384,074)	(416,079,525,176)
Net cash outflows from operating activities	20		(5,971,178,115,653)	(7,626,489,663,504)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(5,666,666,667)	(12,766,370,275)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and long-term assets	22		7,804,735,388	89,781,296,895
3. Loans granted	23		(2,926,542,452,962)	(4,172,394,695,598)
4. Collection of loans	24		2,929,427,678,158	2,241,815,981,295

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
5. Investments in other entities	25		(3,700,000,000)	-
6. Proceeds from divestment of investment in other entities	26		2,893,613,355,323	8,189,384,151,475
7. Dividends and interest received	27		1,315,166,727,468	812,736,145,102
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		4,210,103,376,708	7,148,556,508,894
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Payments for share returns and repurchases	32		(413,083,000)	(15,000,000)
2. Proceeds from borrowings	33		6,089,223,623,609	4,876,386,461,232
3. Repayments of borrowings	34		(3,132,621,801,283)	(9,586,061,924,937)
4. Dividends paid	36		(33,759,401)	(25,239,053)
Net cash (outflows)/inflows from financing activities	40		2,956,154,979,925	(4,709,715,702,758)
Net decrease in cash and cash equivalents (50 = 20+ 30 + 40)	50		1,195,080,240,980	(5,187,648,857,368)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60		3,412,524,436,724	8,600,170,523,502
Effect of foreign exchange differences	61		(2,756,021)	2,770,590
Cash and cash equivalents at end of year (70 = 50+ 60 + 61)	70	VI.1	4,607,601,921,683	3,412,524,436,724



Danh Thuy Ngoc
Preparer



Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant



Duong Van Bac
Chief Executive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

Unit: Viet Nam dong

I. GENERAL INFORMATION

I.1 Establishment

No Va Land Investment Group Corporation ("the Company") is a joint stock company established in SR Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 054350, dated 18 September 1992, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The Company was formerly known as Thanh Nhon Trading Limited, established in 1992 and operated under the Enterprise Registration Certificate as above.

The Company's Enterprise Registration Certificate was amended for the 70th according to Enterprise Registration Certificate No. 0301444753 dated 5 November 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

Owner's equity as of 31 December 2024: VND 19,501,045,380,000.

Form of capital ownership: The company is a joint stock company.

English name: No Va Land Investment Group Coporation.

Abbreviation name: No Va Land Group Corp.

Stock trading code: NVL.

Since 28 December 2016, the Company's shares have been officially traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) pursuant to Decision No. 500/QD-SGDHCM issued by General Director of HOSE on 19 December 2016.

Head office: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.

Branch: 65 Nguyen Du Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

I.2 Business sectors

The Company and its subsidiaries's business activities are real estate trading.

I.3 The Company and its subsidiaries' main activities

The Company and its subsidiaries' ("The Group") main activities are resident project development; real estate trading; civil and industrial construction; providing design and management consultancy services and providing real estate brokerage services.

I.4 The normal business cycle of the Group's

The normal business cycle of the Group's projects is within 36 months.

I.5 The operational characteristics of the Group during the financial year have an impact on the consolidated financial statements.

In 2024, the Group's financial situation has recorded many positive developments, having fundamentally completed the restructuring of most loan and bond debts. Many loan packages from banking partners and foreign loans have also been successfully restructured, helping to alleviate the Group's short-term financial pressure. Following the decisive directives from the Government and relevant central and local authorities to resolve legal obstacles, the Group's key projects in Ho Chi Minh City, Dong Nai, Ba Ria - Vung Tau, and Phan Thiet have been implemented, with construction and handover ongoing.

I.6 Total number of employees of the Group as of December 31, 2024

1,093 employees. (December 31, 2023: 1,091 employees).

I.7 Corporate structure

As at 31 December 2024, the Group has 85 subsidiaries and 07 associates (as at 31 December 2023, the Group has 86 subsidiaries and 07 associates). Details are presented as follows:

I.7.1 Subsidiaries:

No	Name	Location	The principal activity	31/12/2024		01/01/2024	
				% of ownership	% of voting right	% of ownership	% of voting right
1	No Va Land Investment Joint Stock Company	Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.97	99.97	99.97	99.97
2	Thanh Nhon Real Estate Joint Stock Company	Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	100.00	99.99	100.00
3	No Va Thao Dien Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
4	No Va My Dinh Land Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	67.15	67.15	99.99	99.99
5	The Prince Residence Joint Stock Company	Ward 12, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.96	99.96	99.96	99.96
6	Nova Saigon Royal Investment Company Limited	Ward 13, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
7	Ky Nguyen Urban Development Joint Stock Company	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
8	Mega Housing Joint Stock Company	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.60	98.60	98.60	98.60

I. General information *(continued)*

I.7 Corporate structure *(continued)*

I.7.1 Subsidiaries *(continued)*:

No	Name	Location	The principal activity	31/12/2024		01/01/2024	
				% of ownership	% of voting right	% of ownership	% of voting right
9	Tuong Minh Investment and Real Estate Company Limited	Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
10	Bach Hop Real Estate Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
11	Nova Rivergate Company Limited	Ward 06, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.77	99.77	99.77	99.77
12	Nova Princess Residence Joint Stock Company	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
13	Gia Huy Real Estate Investment & Development Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.00	51.00	51.00	51.00
14	Nova Festival Corporation	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	94.02	94.02	94.02	94.02
15	Nova Lucky Palace Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
16	Nova Hospitality Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
17	Khai Hung Real Estate Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
18	Nova Sasco Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
19	Nova Nam A Company Limited	Ward 09, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	92.71	92.71	92.71	92.71
20	Nova Sagel Company Limited	Ward 09, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	74.00	74.00	74.00	74.00
21	Nova An Phu Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
22	Novaland Agent Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
23	Gia Duc Real Estate Company Limited	Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
24	Unity Real Estate Investment Company Limited	Ward 1, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.98	99.98	99.98	99.98
25	Da Lat Valley Real Estate Company Limited	Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate trading	83.57	83.57	72.62	72.62
26	Nova Phuc Nguyen Real Estate Development and Investment Company Limited	Ward 13, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.97	99.97	99.97	99.97
27	Nova Property Management Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
28	Tan Kim Yen Real Estate Investment Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
29	An Phat Real Estate Development and Investment Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
30	Cao Nguyen Xanh Real Estate Investment Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
31	Novaland Dat Tam Land Investment Company Limited	Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.00	51.00	51.00	51.00
32	Ngan Hiep Real Estate Joint Stock Company	Phuoc Thuan Commune, Xuyen Moc, Ba Ria - Vung Tau Province	Real estate trading	99.98	99.99	99.98	99.99
33	Trung Duong Tourism Investment Joint Stock Company	Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Short-term accommodation activities	99.36	99.50	99.36	99.50
34	Hoa Thang Tourism Service Joint Stock Company	Phu Thuy Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Short-term accommodation activities	95.79	95.80	95.79	95.80
35	Huynh Gia Huy Joint Stock Company	Mui Ne Ward and Ham Tien Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Short-term accommodation activities	-	-	99.98	99.98

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

I. General information *(continued)*

I.7 Corporate structure *(continued)*

I.7.1 Subsidiaries *(continued)*:

No	Name	Location	The principal activity	31/12/2024		01/01/2024	
				% of ownership	% of voting right	% of ownership	% of voting right
36	Nova Richstar Joint Stock Company	Hiep Tan Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City	Real estate trading, factory and warehouse lease	99.99	99.99	99.99	99.99
37	Nha Rong Investment and Commercial Joint Stock Company	Ward 13, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
38	KM Investment Group Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Investment Consulting	99.85	99.90	99.85	99.90
39	Duc Tan Joint Stock Company	Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Short-term accommodation activities	99.85	100.00	99.85	100.00
40	Binh An Ecoland Limited Company	Ward 2, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Short-term accommodation activities	99.97	99.99	99.97	99.99
41	Hoan Vu Joint Stock Company	Binh Chau Commune, Xuyen Moc, Ba Ria - Vung Tau Province	Real estate trading	99.87	99.89	99.87	99.89
42	Aqua City Company Limited	Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate trading	69.98	70.00	69.98	70.00
43	The Forest City Company Limited	Binh Chau Commune, Xuyen Moc, Ba Ria - Vung Tau Province	Real estate trading	99.88	99.90	99.88	99.90
44	The 21st Century International Development Company Limited	An Khanh Ward , Thu Duc City, Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.97	98.97	98.97	98.97
45	Phuong Dong Building Joint Stock Company	Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.89	99.89	99.89	99.89
46	Thu Minh Nguyen Investment Joint Stock Company	Phu Thuy Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Short-term accommodation activities	96.14	96.15	96.14	96.15
47	Delta - Valley Binh Thuan Company Limited	Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province	Real estate trading	99.85	100.00	99.85	100.00
48	Gia Phu Real Estate Company Limited	Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.98	99.99	99.98	99.99
49	Nova Lexington Real Estate Joint Stock Company	An Phu Ward , Thu Duc City, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.95	99.97	99.95	99.97
50	Phuoc Long Investment and Development Company Limited	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
51	Nhat Hoa Real Estate Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.80	99.98	99.80	99.98
52	38 Real Estate Investment and Trading Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
53	Thanh My Loi Joint Stock Company	Ward 09, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.48	70.00	69.75	70.00
54	Thinh Vuong Real Estate Joint Stock Company	Ward 5, Binh Thanh District, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.98	99.98	99.98	99.98
55	Mui Ne General Investment Joint Stock Company	Mui Ne Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Prrovince	Building picnic resort	99.38	99.99	99.38	99.99
56	Ngoc Uyen Investment and Real Estate Joint Stock Company	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	100.00	99.99	100.00
57	Thuan Phat Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
58	Nova Riverside Real Estate Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.97	99.98	99.98	99.98
59	Mega Tie Company Limited	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.59	99.99	98.59	99.99
60	Merufa-Nova Company Limited	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.89	99.90	99.89	99.90

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

I. General information *(continued)*

I.7 Corporate structure *(continued)*

I.7.1 Subsidiaries *(continued)*:

No	Name	Location	The principal activity	31/12/2024		01/01/2024	
				% of ownership	% of voting right	% of ownership	% of voting right
61	350 Real Estate Investment & Development Company Limited	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	67.14	99.99	99.97	99.99
62	CQ89 Real Estate Investment & Development Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	66.86	99.59	99.56	99.59
63	Van Phat Investment Development Real Estate Joint Stock Company	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.98	99.98	99.98	99.98
64	An Huy Investment and Development Real Estate Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
65	Dang Khanh Real Estate Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.39	99.41	99.39	99.41
66	Dinh Phat Real Estate Joint Stock Company	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	67.13	99.96	99.95	99.96
67	Cuu Long Real Estate Development and Investment Company Limited	Ben Thanh Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	100.00	99.99	100.00
68	Thai Binh Real Estate Trading Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.95	99.96	99.95	99.96
69	Truong Tay Real Estate Investment Joint Stock Company	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.97	99.98	99.97	99.98
70	Bao Phuc Real Estate Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
71	Truong Thanh Real Estate Investment Joint Stock Company	Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	100.00	99.99	100.00
72	The Ky Hoang Kim Real Estate Company Limited	Ward 13, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
73	Nova Final Solution Joint Stock Company	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.98	99.98	99.98	99.98
74	Da Lat Lake Real Estate Company Limited	Tan Hung Ward, District 7, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.98	100.00	99.98	100.00
75	Ngoc Linh Hoa Joint Stock Company	Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.82	99.83	99.82	99.83
76	Phuc Hoa Real Estate Company Limited	Ward 12, District 10, Ho Chi Minh City	Real estate trading	69.97	99.99	69.97	99.99
77	Long Hung Phat Real Estate Investment Company Limited	Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province	Real estate trading	79.98	100.00	79.98	100.00
78	Long Hung Phat Consulting Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Management consulting activities	79.98	80.00	79.98	80.00
79	Lucky House Investment Services Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00
80	Liberty Investment Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate consulting, brokerage, auction, land use right auction	99.98	99.98	99.98	99.98
81	An Phu Dong Real Estate Development Investment Company Limited	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.99	99.99	99.99	99.99
82	Nova Holiday Joint Stock Company (i)	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Short-term accommodation activities	99.98	99.98	99.98	99.98
83	Dat Viet Development Joint Stock Company	Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	99.67	99.69	99.67	99.69
84	Global Membership Joint Stock Company (formerly known as Big Ben Holiday Joint Stock Company)	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Short-term accommodation activities	100.00	100.00	100.00	100.00
85	Green Land Real Estate Development and Investment Co., Ltd	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	69.97	100.00	69.97	100.00
86	Truc Quynh Investment Company Limited	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.99	100.00	99.99	100.00

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

I. General information *(continued)*

I.7 Corporate structure *(continued)*

I.7.2 Associates

No	Name	Location	The principal activity	31/12/2024		01/01/2024	
				% of ownership	% of voting right	% of ownership	% of voting right
1	Sai Gon Electronics and Industrial Service Joint Stock Company	Ward 11, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City	Electronic components and telecommunications trading	37.75	37.75	37.75	37.75
2	Saigon Golf Company Limited	An Phu Ward, District 2, Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.00	50.00	50.00	50.00
3	Phu Tri Land Investment Trading Corporation	Ward 1, District 4, Ho Chi Minh City	Real estate trading	48.98	48.98	48.98	48.98
4	Ben Thanh Housing Service and Development Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Real estate trading	25.00	25.00	25.00	25.00
5	Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited	An Phuoc Commune, Long Thanh, Dong Nai Province	Real estate trading	48.89	49.00	48.89	49.00
6	Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited	Tam An Commune, Long Thanh, Dong Nai Province	Real estate trading	49.00	49.00	49.00	49.00
7	Hung Ngu Security Joint Stock Company	Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh	Personal protection activities	23.99	24.00	23.99	24.00

(i) Nova Holiday Joint Stock Company is in the process of completing dissolution procedures.

I.7.3 List of dependent units without legal personality and subject to centralized accounting.

Operating units

Branch of No Va Land Investment Group Corporation - Novaland District 1.

Address: 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

II. Accounting year and reporting currency

II.1 Fiscal Year

The Group's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31 each year.

The company's separate financial statements and the financial statements of the subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period.

II.2 Currency used in accounting

Vietnamese Dong ("VND" or "Dong") is used as the currency for accounting records.

III. Adoption of accounting standards and policies

III.1 Basis of preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System, as stipulated in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, which amends and supplements certain provisions of Circular No. 200/2014/TT-BTC. Additionally, Circular No. 202/2014/TT-BTC ("Circular 202"), issued by the Ministry of Finance of Vietnam on December 22, 2014, provides guidelines on the preparation and presentation of consolidated financial statements. Circular 202 replaces the previous guidelines outlined in Section XIII of Circular No. 161/2007/TT-BTC, issued on December 31, 2007, by the Ministry of Finance.

The selection of data and information to be disclosed in the notes to the consolidated financial statements is carried out based on the materiality principle, as stipulated in Vietnamese Accounting Standard No. 21 'Presentation of Financial Statements' and Vietnamese Accounting Standard No. 25 'Consolidated Financial Statements and Accounting for Investments in Subsidiaries.

The data and information presented in the consolidated financial statements are prepared based on the principle of comparability between corresponding accounting periods. The consolidated financial statements are prepared by applying a consistent accounting policy for similar transactions and events under similar circumstances across the Group.

III. Adoption of accounting standards and policies (continued)

III.2 Going concern assumptions

The Group incurred a net loss after tax of VND 4,395 billion and net cash outflows from operating activities of VND 5,971 billion for the year then ended 31 December 2024 (net cash outflows from operating activities of VND 7,626 billion for the year then ended 31 December 2023). In addition, as of 31 December 2024, the Group has not yet fulfilled a number of commitments under the borrowings and corporate bonds.

These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. The Group may not be able to successfully implement one or more of the above plans, which together with future events or conditions, may cause the Group to cease to continue as a going concern. In this case, the Group may not be able to realise its assets and discharge its liabilities in the normal course of business.

The Group has prepared the consolidated financial statements on a going concern basis, the validity of which is highly dependent on (i) negotiate with lenders and bondholders to reschedule the repayment of principal and interest as they fall due, (ii) sell assets at expected prices, (iii) collect pre-sales and sales proceeds from on-going projects, and (iv) obtain additional fundings from banks; and major shareholders will provide financial support to the Group as and when required.

Key assumptions and material uncertainties regarding the going concern include:

(i) Successful negotiation with lenders and bond holders to reschedule the repayment of principal and interest as they fall due

As at 31 December 2024, the amount of outstanding borrowings and corporate bonds of the Company was at VND 61,566 billion (as at 31 December 2023: VND 57,712 billion). As of the approval date of these consolidated financial statements, the Group settled in cash an amount of VND 7,057 billion of outstanding borrowings. The Group is in the process of negotiating the repayment or settlement of the remaining balances as follows:

- Borrowings from banks: rescheduling interest and principal repayments or extending the terms of debts from local banks up to 12 months from the due date as permitted under the new Circular No. 06/2024/TT-NHHH issued by the State Bank of Vietnam; rollover of the local bank debts and/or implement the sales of ineffective assets; provision of additional financing for project development and mortgage financing for the Company's buyers. In addition, implementation of asset sales will involve the disposal of ineffective and non-core assets in order to generate cash for repaying bank borrowings.

- Private bonds and publicly offered bonds: proposed restructuring terms in line with Decree No. 08/2023/ND-CP issued by the Vietnamese Government in March 2023 include: extension of maturity by two (2) years from the original maturity date and interest rate applied 11.5% per annum (20% paid periodically on interest payment dates and 80% paid on maturity) to stabilise the situation. In addition, bondholders have the right to convert their bonds into shares, swap with real estate as an alternative to restructuring.

- Borrowings from international lenders, international banks and financial institutions: The Group has breached the repayment due dates for some agreements amounting to VND 5,922 billion. The lenders have not taken actions against the Group and the Board of Management is entering into restructuring discussions with these lenders to maintain stability and avoid further deterioration of the Group and its stakeholders' position. The Group assumes to service its debts using proceeds from asset sales and to service project or project guaranteed debts using cash available from the underlying projects.

As of 31 December 2024, the Group has reached a number of initial restructuring agreements with lenders and bondholders amounting to VND 17,898 billion, and is in the process of implementing related conditions precedent for the restructuring plan to take effect. Lenders still show their willingness to extend and allow the Group a certain period of time for remedial actions. The Board of Management believes that the possibility of fulfilling the conditions precedent is probable; therefore, the lenders will not exercise or direct the Security Agent to exercise any or all of its rights, remedies, powers or discretions under the terms of the relevant contracts.

At the approval date of these consolidated financial statements, the Group is negotiating with the remaining lenders and bondholders with maturity falling due in the next 12 months and overdue debts for maturity extension and/or swap with real estate assets. The Board of Management believes that the Group will be able to reach agreements similar to the aforementioned.

(ii) Successful sales of assets at expected prices

The Group has planned asset sales totaling VND 26,542 billion to fulfill its obligations within the designated timeframe. A total of 21 assets have been put up for sale in 2024 and 2025. Two assets have been successfully sold, generating VND 8,059 billion. The Group has signed framework agreements for the sale of seven assets with a total value of VND 7,433 billion. Additionally, the Group has signed memorandums of understanding for the sale of five assets valued at VND 6,682 billion. The Group has also received non-binding offers from buyers for three assets totaling VND 2,603 billion. There are no formal agreements in place yet for the remaining assets, valued at VND 1,765 billion. The Executive Board is actively seeking potential buyers for the unsold assets and remains confident that the Group will be able to complete the sales within the next 12 months.

(iii) Successful collections of pre-sales and sales proceeds from on-going projects.

The Group expects to reach certain legal milestones in 2025 for the projects to meet their sales targets in the next 12 months to ensure continuous cash collections from signed agreements with customers and continued sales of new real estate products as planned. The proceeds will be used to fund the ongoing projects and normal business activities in the next 12 months.

(iv) Successful obtainment of additional fundings from banks

A number of banks have agreed to continue to provide credit to the Group to continue development of projects to ensure the progress of handover in stages to home buyers. During the year, a total amount of VND 1,968 billion of new facilities were drawn down to the Group by various banks. The Board of Management believes that the Group will continue to attain additional facilities with a total amount of VND 15,816 billion in the next 12 months to fund its developing projects.

The State Bank of Vietnam (SBV) has introduced various monetary policy measures for 2025, aiming for GDP growth above 8%, inflation control, and sustainable development. SBV issued Directive 01/CT-NHNN in 2025, focusing on key policy solutions. To promote reasonable credit growth, the credit growth target for 2025 is set at 16%. SBV will proactively adjust credit quotas for banks, ensuring capital flows into production and business activities while strictly controlling credit in high-risk sectors. Domestic banks have committed to continuing financial support for the Group's project development and settling supplier debts as they come due.

(v) Major shareholders will provide financial support to the Group when necessary:

As stated in the signed financial support commitment letters, the Group's major shareholders have pledged to provide financial support to enable the Group to meet its liabilities as it falls due and to carry out its business in at least 12 months from the date of these consolidated financial statements. The Board of Management assumed that these commitments will be honoured timely as and when the Group needs their financial support.

(iv) Other Assumptions:

● Other short-term payables to third parties.

- The Group has signed agreements with the parties on the proposal to continue to extend the contract period by one year or more from the due date for current liabilities balances. The remaining balances are in progress of negotiation with parties for waiver and extension or partly being settled by swapping with real estates.

III. Adoption of accounting standards and policies (continued)

III.2 Going concern assumptions (continued)

- Specific measures of the Government to support the recovery of the real estate market:
 - The Government has issued specific regulations such as Circular No. 06/2024/TT-NHNN dated 18 June 2024, which provides a framework on which the Group would be able to negotiate with lenders and bondholders to restructure repayment terms. In addition, the 2024 Land Law that took effect on 1 August 2024 is expected to help the real estate market recover and be more transparent.
 - The Government has also established a task force comprising various local agencies to help resolve the legal status of real estate projects, including some of the Group's projects. The Executive Board believes that continued strong government support will assist the Group in completing projects for sale

Considering the aforementioned factors, the Board of Directors and the Board of Management are of the opinion that the Group will be able to generate sufficient working capital to finance its operations and to meet its obligations as and when they fall due in the following 12 months from the approval date of the consolidated financial statements. Accordingly, the Board of Management assessed that it is appropriate for the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 to be prepared on a going concern basis.

III.3 Statement of Compliance with Accounting Standards and Accounting Regulations.

We have carried out accounting work to prepare and present the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations. The consolidated financial statements have been presented fairly and accurately, reflecting the Group's consolidated financial position, consolidated business results, and consolidated cash flows.

The consolidated financial statements in Vietnamese language are the official statutory financial statements of the Company. The financial statements in the English language have been translated from the Vietnamese version. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

IV. Applicable accounting policies

IV.1 Changes in Accounting Policies and Disclosures

The accounting policies used by the Group in preparing the consolidated financial statements for the current year are consistent with those applied in the preparation of the consolidated financial statements for the previous financial year.

IV.2 Basis of consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of No Va Land Investment Group Corporation and its subsidiaries (collectively referred to as the 'Group') for the fiscal year ended December 31, 2024.

A subsidiary is an entity controlled by the parent company. Control is achieved when the parent company has the ability to govern the financial and operating policies of the investee to obtain economic benefits from its activities. This typically involves the parent company holding more than 50% of the voting rights, either directly or indirectly, in the subsidiary. The existence and effectiveness of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group has control over an entity.

A first-tier subsidiary is directly controlled by the parent company through the parent's direct voting rights. A second-tier subsidiary is indirectly controlled by the parent company through other subsidiaries

Subsidiaries are fully consolidated from the acquisition date, which is the date the Group obtains control over the subsidiaries, and consolidation ceases when the Group loses control over them.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same accounting period as the parent company, following accounting policies consistent with those of the parent. Adjustments have been made to eliminate any differences in accounting policies to ensure uniformity between subsidiaries and the parent company.

The carrying amount of the parent company's investment in each subsidiary and the parent's share of the subsidiary's equity are fully eliminated, with the recognition of goodwill or gain from a bargain purchase (if any). Balances of receivables, payables, loans, and other intercompany transactions within the Group are completely eliminated.

Revenue, income, and expenses arising from intra-group transactions are fully eliminated. Unrealized profits from intra-group transactions included in asset values (such as inventory, fixed assets, etc.) are completely eliminated. Unrealized losses from intra-group transactions that are reflected in asset values (inventory, fixed assets, etc.) are also eliminated unless the cost that caused the loss is not recoverable. All cash flows arising from transactions between the parent company and subsidiaries within the Group are fully eliminated in the consolidated cash flow statement.

The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries by the Group. The purchase cost is recognized at the fair value on the exchange date of the assets exchanged, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer in exchange for control of the acquiree, plus (+) direct costs related to the business combination. General administrative expenses and other costs not directly related to a specific business combination transaction are not included in the business combination cost but are recognized as expenses in the period incurred.

After the acquisition date, if the subsidiary's assets at the acquisition date (with a fair value different from the carrying amount) are depreciated, liquidated, or sold, the difference between the fair value and the carrying amount is considered realized and adjusted as follows:

- Undistributed post-tax profit corresponding to the parent's ownership interest;
- Non-controlling interests corresponding to the ownership interest of non-controlling shareholders.

Business combinations can take various forms, including: A business combination that results in a parent-subsidiary relationship, where the acquirer becomes the parent company and the acquiree becomes the subsidiary; Acquisition of shares in another company; Acquisition of all net assets of another business, assuming its liabilities, Partial acquisition of net assets of another business to jointly establish one or more business activities; Partial acquisition of net assets of another business to jointly establish one or more business activities; Formation of a new entity to control the combining businesses or transferred net assets; Restructuring of one or more businesses involved in the combination.

IV.2 Basis of consolidation (continued)

Business Combination and Goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The acquisition cost includes the fair value at the exchange date of the assets exchanged, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer to obtain control of the acquiree, as well as directly attributable costs related to the business combination. Identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities of the acquiree in a business combination are recognized at their fair value on the acquisition date

Goodwill or Gain on Bargain Purchase (Negative Goodwill) Goodwill or gain on a bargain purchase (negative goodwill) is determined as the difference between the acquisition cost and the fair value of the identifiable net assets of the subsidiary at the acquisition date, held by the parent company (the point at which the parent obtains control over the subsidiary). If the acquisition cost is lower than the acquirer's share of the fair value of the acquiree's net assets, the difference is recognized as a gain in the consolidated statement of profit or loss.

Goodwill is amortized using the straight-line method over a period not exceeding 10 years for goodwill arising from assets. For goodwill generated from project-related transactions (such as real estate inventory for sale), the Group allocates it in proportion to the revenue from the inventory sold, starting from the date the parent company gains control over the subsidiary, following these principles:- Amortization must be consistent across years.-The parent company regularly assesses goodwill impairment at the subsidiary level.; -If there is evidence that the goodwill impairment exceeds the annual amortization, the impairment amount is fully recognized in the period in which it occurs.

IV.2 Basis of consolidation (continued)

Business Combination in Multiple Stages. In a business combination achieved in stages, when determining goodwill or a gain from a bargain purchase (negative goodwill), the cost of investment in the subsidiary is calculated as: -The total investment cost at the date control is obtained, plus; -The investment costs from previous exchanges, which are revalued at fair value on the date the parent company gains control over the subsidiary.

Subsequent investment in a subsidiary after gaining control. After obtaining control over a subsidiary, if the parent company continues to invest in the subsidiary to increase its ownership percentage, the difference between: The cost of the additional investment, and The carrying amount of the acquired net assets must be recorded directly in retained earnings and treated as an equity transaction (not recognized as goodwill or a gain from a bargain purchase). In this case, the parent company does not remeasure the subsidiary's net assets at fair value, as it did when control was first obtained.

Goodwill arising from investments in associates and joint ventures is included in the carrying amount of the investment from the acquisition date.

When disposing of an investment in an associate or joint venture, the remaining unallocated goodwill is included in the gain or loss from the transaction.

Business Combination and Asset Acquisition (Asset Group Acquisition)

The Group determines whether the acquisition of subsidiaries that own assets and have business operations at the acquisition date constitutes a business combination. A transaction is considered a business combination if the subsidiary's operations are integrated with the acquired assets, forming an active business at the time of acquisition.

If the acquisition of a subsidiary does not qualify as a business combination, the transaction is accounted for as the purchase of a group of assets and liabilities.The acquisition cost is allocated to the assets and liabilities based on their respective fair values, and no goodwill or deferred tax liabilities are recognized. The non-controlling interest is also recognized based on the fair value of the acquired assets and liabilities.The acquired assets and liabilities are presented in the same categories as similar assets and liabilities of the Group.

Non-controlling interests and transactions

The Group applies the same policy to transactions with non-controlling interests as transactions with parties outside the Group.

Non-controlling interests correspond to the ownership of non-controlling shareholders. Non-controlling interests are presented in the consolidated balance sheet as a separate item in the equity section. Non-controlling interests in the Group's income statement are also presented as a separate item in the consolidated income statement.

The parent and non-controlling interests in the identifiable net assets of a subsidiary at the acquisition date should be stated at fair value. The net assets of a subsidiary at the acquisition date are stated in the Consolidated Balance Sheet at fair value. If the parent does not own 100% of the subsidiary, the difference between the carrying amount and fair value should be allocated to both the parent and non-controlling interests.

Losses incurred by a subsidiary are allocated proportionally to the non-controlling interests (NCI), even if such losses exceed the NCI's share in the subsidiary's net assets.

Determination of the results of divestment in the consolidated financial statements

In the consolidated financial statements, the gain or loss arising from the divestment of a subsidiary is determined as the difference between the proceeds received by the parent company from the divestment minus (-) the net assets of the subsidiary that the parent company transfers to other parties minus (-) the unallocated goodwill as of the divestment date.

Non-monetary assets, equity instruments, or debt instruments received by the parent company from the divestment of a subsidiary must be recognized at fair value on the transaction date.

When divesting an investment in a subsidiary, the parent company relies on the subsidiary's financial statements at the time of divestment. If the subsidiary is a parent company itself, the consolidated financial statements of the subsidiary

are used. In cases where the subsidiary is unable to prepare financial statements at the divestment date, the parent company uses the most recent quarterly financial statements of the subsidiary and adjusts them for any material transactions occurring between the end of that quarter and the divestment date.

In cases where the parent company still retains control over the subsidiary after partially divesting its investment, the gain or loss recognized in the consolidated financial statements is determined as follows: Calculated as the difference between the proceeds from the divestment and the net assets transferred to non-controlling shareholders, plus the goodwill reduced. Recognized in consolidated financial statements under the item "Retained earnings for the period".Adjust non-controlling interests in the subsidiary accordingly. Reduce goodwill in proportion to the percentage of divested equity.

In cases where, after partial divestment, the parent company loses control over the subsidiary, and the subsidiary becomes an associate of the parent company, the gain or loss recognized in the consolidated financial statements is determined as follows: Calculated as the difference between the proceeds from the divestment and the net assets transferred, plus the goodwill reduced (the entire unallocated goodwill). Determine the value of the investment in the associate using the equity method. Eliminate the divestment result recorded in the parent company's separate financial statements and recognize the divestment result on a consolidated basis in the consolidated income statement.

IV.3 Transactions in foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are converted at the exchange rate at the date of the transaction. The balance of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are converted at the exchange rate on that date.

Determining exchange rates for arising transactions

The exchange rate used to convert transactions arising in foreign currency is the actual exchange rate at the time the transaction occurs. The actual exchange rate for transactions in foreign currency is determined as follows:

The actual transaction exchange rate when buying and selling foreign currencies (spot foreign exchange contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts) is the exchange rate agreed upon in the foreign exchange purchase and sale contract between the Company and the bank.

For receivables: buying rate of the commercial bank where the Group appoints the customer to pay at the time the transaction arises.

For liabilities: selling exchange rate of the commercial bank where the Group plans to transact at the time the transaction occurs.

For asset purchase transactions or expenses paid immediately in foreign currency (not through accounts payable): buying exchange rate of the commercial bank where the Group makes payment.

Determining exchange rates at the end of the accounting period

The ending balance of monetary items (cash, cash equivalents, receivables, and payables, excluding prepaid amounts to suppliers, advances from customers, prepaid expenses, deposits, and unearned revenues) denominated in foreign currencies is revalued based on the actual exchange rate announced at the time of separate financial statement preparation.

- The actual exchange rate used for revaluing monetary items denominated in foreign currencies that are classified as assets is based on the foreign currency buying rate of Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam, the conversion buying rate as of December 31, 2024, is 25,251 VND/USD.

- The actual exchange rate used for revaluing monetary items denominated in foreign currencies that are classified as liabilities is based on the foreign currency selling rate of Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam. The conversion selling rate as of December 31, 2024, is 25,551 VND/USD.

IV.3 Transactions in foreign currencies (continued)

Exchange rate differences arising during the year from foreign currency transactions are recognized in the operating results. Exchange rate differences from the revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the financial year-end, after offsetting gains and losses, are also recognized in the operating results.

Determining exchange rate of the accounting

When recovering receivables, deposits, guarantees, or settling payables in foreign currencies, the Group applies the actual specific accounting exchange rate.

When making payments in foreign currencies, the Group applies the moving weighted average accounting exchange rate.

IV.4 Recording cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits, term deposits, and cash in transit. **Cash equivalents** are short-term investments with a redemption period or maturity of no more than 3 months from the date of purchase, easily convertible into a specified amount of cash and do not have much risk in conversion into money.

IV.5 Accounting for financial investments

Accounting for held-to-maturity investments

An investment is classified as held-to-maturity when the Group has the intention and ability to hold it until maturity.

Held-to-maturity investments include term deposits at banks, bonds held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, comprising the purchase price and any directly attributable transaction costs. After initial recognition, these investments are measured at their recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognized in the statement of profit or loss on an accrual basis. Interest accrued prior to the Group's acquisition is deducted from the initial cost at the date of purchase.

A provision for impairment of held-to-maturity investments is made when there is clear evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the loss can be reliably determined. The impairment loss is recognized in finance expenses for the period and is directly deducted from the carrying amount of the investment.

Held-to-maturity investments are classified as current or non-current in the consolidated balance sheet based on their maturity terms as at the consolidated balance sheet date.

Accounting for lending granted

Lendingss granted are lendingss provided for the purpose of earning periodic interest in accordance with agreements between the parties, but are not traded or sold on the market like securities.

Lendingss granted are measured at cost less provision for doubtful debts. The provision for doubtful lendingss is determined based on the overdue period of the principal repayment under the original debt agreement (excluding any rescheduling between the parties) or based on the estimated potential loss.

Lendings are classified into short-term and long-term lendings on the consolidated balance sheet based on the remaining term of the lendings as at the consolidated balance sheet date.

Accounting for investments in associate companies

An investment in an associate company is recognized when the company holds between 20% and less than 50% of the voting rights of the invested company, having significant influence but not controlling decisions regarding financial policies and operations of these companies. Investments in associates are presented in the consolidated financial statements using the equity method.

Under the equity method, initial investments are recognized at cost and subsequently adjusted for the Group's share of changes in the net assets of the associates and joint ventures after the acquisition date. The consolidated statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associates and joint ventures as a separate line item.

The financial statements of associates and joint ventures are prepared for the same accounting period as the Group's consolidated financial statements and apply consistent accounting policies. Appropriate consolidation adjustments have been made to ensure that accounting policies are applied consistently with those of the Group, where necessary.

Accounting for investments in other entities

Investments in other entities are investments in the equity instruments of other entities in which the Group does not have control, joint control, or significant influence over the investee. These investments are initially recognized at cost. Subsequently, the Board of Management reviews all such investments to recognize a provision for impairment at the end of the financial year.

A provision for impairment of investments in other entities is made as follows:

- For investments whose fair value cannot be determined at the reporting date, a provision for impairment is made based on the investee's losses. The provision amount is calculated as the difference between the actual contributed capital of all investors in the investee and the investee's actual net assets, multiplied by the Group's ownership percentage over the total contributed capital of all investors in the investee.

The difference between the provision made at the end of the current financial year and the provision made at the end of the previous financial year is recognized as an increase or decrease in finance expenses in the current year. The reversal of the provision shall not exceed the original carrying amount of the investment.

IV.6 Recording trade receivables and other receivables

Receivables are presented at book value less provisions for doubtful debts.

The classification of receivables is carried out according to the following principles:

Receivables from customers reflect commercial receivables arising from purchase-sale transactions between the Group and the buyer who is an independent unit of the Group.

Other receivables reflect non-commercial receivables, not related to purchase and sale transactions.

Provision for doubtful debts is established for each doubtful debt based on the age of the debt or the expected level of loss that may occur, specifically as follows: For overdue debt: based on the time of overdue payment of principal according to the original debt commitment (not taking into account debt extension between the parties); For receivables that are not overdue but are unlikely to be recovered: based on the expected level of loss to establish the provision. Receivables determined to be uncollectible will be written off.

Receivables are classified as short-term and long-term on the balance sheet based on the remaining term of the receivables at the balance sheet date due date.

Increases and decreases in the balance of the provision for doubtful debts that must be set up at the end of the fiscal year are recorded in the business management expenses. The amount of the provision reversed must not exceed the original book value.

IV.7 Recording inventories

Inventories are recorded at the lower of cost and net realizable value.

The original cost of inventory is determined as follows:

Real estate inventory

Real estate that is purchased or constructed for sale in the normal course of the Group's operations, not for rental purposes or to wait for price appreciation, is recognized as real estate inventory at the lower of cost to bring each product to its current location and condition and its net realizable value.

The cost of goods or real estate inventory includes direct costs incurred in forming the real estate and general costs allocated based on the corresponding area of the real estate, specifically as follows: Land use fees and land rental costs; construction costs paid to contractors; and interest expenses, consulting and design costs, leveling costs, compensation for site clearance, general construction management costs, and other related expenses.

The cost of real estate sold is recorded in the income statement using the specific identification method.

Commercial inventory and other inventories

Goods: include purchase costs and other directly related costs incurred to bring the inventory to its current location and condition.

Finished products: include material costs, direct labor costs, and directly related manufacturing overhead allocated based on normal operating levels, as well as direct costs and related overhead incurred during the investment and construction process of real estate finished products.

Work-in-progress business production costs: include land use rights costs, infrastructure construction costs, direct costs, and other expenses.

Method of accounting for the inventories: Perpetual method.

Provision for inventory devaluation: A provision for inventory devaluation is made for each inventory item whose cost is higher than its net realizable value.

Net realizable value is the estimated selling price of real estate inventories in the ordinary course of business, based on market prices at the end of the accounting period, less the estimated costs to complete and estimated selling expenses. When necessary, a provision is made for obsolete, slow-moving, damaged inventories and in cases where the cost of inventories exceeds their net realizable value.

Increases or decreases in the provision for inventory devaluation required at the end of the financial year are recognized in cost of goods sold.

IV.8 Recognition and depreciation of fixed assets

IV.8.1 Recording tangible fixed assets

Fixed assets are recognized at cost minus (-) accumulated depreciation. The cost is the total expenditure incurred by the enterprise to acquire the fixed asset up to the point when it is ready for its intended use. Subsequent costs after initial recognition are only added to the cost of the fixed asset if they definitively increase the economic benefits derived from using the asset in the future. Costs that do not meet this condition are recognized as expenses in the period.

When the assets are sold or disposed, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss from disposal of assets are recorded in the income statement.

Tangible fixed assets purchased

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price less (-) trade discounts or reduction plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

Fixed assets which are buildings, structures attached to land use right, the value of land use right is computed separately and recorded as intangible fixed assets.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

Self-constructed tangible fixed assets

The original cost of self-constructed tangible fixed assets is the actual cost of the self-constructed or self-made fixed assets, plus (+) installation and testing costs. Any internal profits are not included in the original cost of that asset.

IV.8.2 Recording intangible fixed assets

Intangible fixed assets are recognized at cost less accumulated amortization. The cost of intangible fixed assets includes all expenses incurred by the Group to acquire the assets and bring them to the condition ready for use. Subsequent expenditures related to intangible fixed assets are recognized as production and business expenses in the period unless such expenditures are directly attributable to a specific intangible fixed asset and result in an increase in the future economic benefits of that asset.

Land use rights

Land use rights are all actual expenses the Company has paid that are directly related to used land, including: money spent to have land use rights, costs for compensation and site clearance, site leveling, registration fees, etc. When land use rights are purchased along with houses and architectural objects on the land, the value of land use rights is determined separately and recorded as intangible fixed assets.

Software

Costs related to computer software programs that are not an integral part of the associated hardware are capitalized. The original cost of the computer software includes all expenses incurred by the company up to the time the software is put into use.

IV.8.3 Recognition of asset leases

Asset leasing: It is an agreement between the lessor and the lessee in which the lessor transfers the right to use the asset to the lessee for a specified period in exchange for rental payments made either once or multiple times.

Operating lease: A type of asset lease in which the lease agreement does not indicate the transfer of a significant portion of the risks and benefits associated with asset ownership.

In the case where the company is the lessee: Lease payments under an operating lease contract are recorded in business operating results using the straight-line method over the lease term.

In the case where the company is the lessor: Assets under an operating lease contract are recognized as investment property or tangible fixed assets on the balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease agreement are recognized in the income statement as they are incurred.

Rental income from operating leases is recognized in consolidated business results using the straight-line method over the lease term.

IV.8.4 Method of depreciating fixed assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their useful life. The estimated useful life is the period during which the asset is expected to contribute to business operations.

The estimated useful life for assets is as follows:

Buildings and structures	05 - 50 year
Machinery and equipment	03 - 20 year
Transportation and facilities	04 - 10 year
Equipment, management tools	02 - 08 year
Software, copyright	02 - 10 year
Trademarks and trade names	03 year
Other assets	02 - 05 year

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES (continued)

IV.8 Recognition and depreciation of fixed assets (continued)

IV.8.4 Method of depreciating fixed assets (continued)

The right to long-term land use is not subject to depreciation.

Land use rights acquired through business combination are initially recognized at fair value and amortized on a straight-line basis over the remaining lease term.

The right to use land with an indefinite term is not subject to depreciation.

Liquidation

The profit or loss arising from the liquidation or sale of fixed assets is determined by the difference between the net proceeds from the liquidation and the remaining value of the fixed assets. It is recognized as income or expense in the separate financial statement.

IV.9 Recording of work-in-progress construction costs

Unfinished construction costs represent the value of assets under construction for production, leasing, management, or any other purposes, recorded at historical cost. These costs include all necessary expenses for new construction; expenses related to the repair of fixed assets under execution; costs of machinery and equipment being installed for production or leasing purposes; compensation and resettlement support costs; project management expenses; construction consulting fees; and capitalized borrowing costs for qualifying assets in accordance with the Company's accounting policies.

This cost is transferred to increase the asset value when the construction is completed, the overall acceptance has been conducted, and the asset has been handed over and put into a ready-to-use state.

The depreciation of these assets, like other fixed assets, will begin to be recognized when the asset is ready for its intended use. Depreciation is not calculated for unfinished construction during the construction and installation process.

IV.10 Recognition and depreciation of investment properties

Investment property refers to land use rights, buildings, parts of buildings, or infrastructure owned by the company and used for the purpose of generating profit through leasing or holding for capital appreciation. Investment properties are recorded at historical cost minus accumulated depreciation.

Initial Cost of Investment Property Held for Lease: Includes the purchase price, land use rights costs, and other directly related expenses necessary to bring the asset to the required condition for operation as intended by the management. Expenses incurred after the investment property held for lease has been put into operation, such as repair and maintenance costs, are recorded in the income statement for the period in which they arise. In cases where it can be clearly demonstrated that these expenses increase the expected future economic benefits derived from the use of the investment property beyond the initially assessed standard level of operation, these costs are capitalized as an additional initial cost of the investment property.

Investment Property Used for Leasing: Depreciation is recorded using the straight-line method based on the estimated useful life of the investment property.

The estimated useful life of investment properties used for leasing is as follows:

Buildings and structures	6 - 50 year
Long-term land use rights are not amortized.	

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

Liquidation

Gains or losses arising from the disposal or sale of fixed assets are determined by the difference between the net proceeds from the disposal and the remaining book value of the fixed assets and are recognized as income or expenses in the separate income statement

IV.11 Business Cooperation Contract (BCC)

A Business Cooperation Contract (BCC) is an agreement signed between investors to cooperate in business, share profits, and distribute products in accordance with legal regulations without establishing an economic organization.

The Group initially recognizes the contributed capital to the BCC at cost and records it as other receivables.

The Group recognizes the amounts received for the BCC at cost and records them as other payables, not as equity.

BCC profit distribution

The company carries out BCC profit distribution

If the BCC agreement stipulates that the other parties participating in the BCC are entitled to a fixed amount of profit, the Group recognizes the entire revenue, expenses, and profit after tax of the BCC in the Statement of Profit or Loss. The entire profit after tax of the BCC is also recognized under "Undistributed profit after tax" in the Consolidated Balance Sheet.

If the BCC agreement stipulates that the other parties in the BCC are entitled to profit distribution only when the BCC's operations are profitable and are also required to share any losses, the Group applies the revenue-sharing method of accounting. Under this method, revenue, expenses, and business results are recognized in proportion to the allocated share as specified in the BCC agreement.

The company receives profit distributions from the BCC

If the BCC stipulates that other parties in the BCC are only entitled to profit sharing if the BCC's operations are profitable, and must also bear losses, the company recognizes the corresponding revenue and expenses for its share from the BCC.

The temporarily distributed profit during the year, when the project has not yet ended or is prolonged due to various legal and progress-related reasons, will be recognized as financial revenue from the use of capital contributed by the BCC investor. It will be offset or adjusted based on the final profit-sharing agreement of the BCC contract to ensure that contributing investors do not suffer any losses.

IV.12 Recording prepaid expenses

The prepaid expenses at the Company include actual incurred expenses that are related to the business performance of multiple accounting periods.

The company's prepaid expenses include the following costs:

Tools, Equipment, and Office Renovation Costs: Tools and equipment put into use are allocated as expenses using the straight-line method over an allocation period not exceeding 36 months.

Deferred Selling Expenses Allocated Based on Real Estate Revenue: Selling expenses directly related to project revenue that has not yet been recognized are allocated as corresponding expenses when the Company transfers the majority of risks to the buyer.

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

IV. Applicable accounting policies *(continued)*

IV.13 Recording payables

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of payables as payables to sellers, payable expenses and other payables is done according to the following principles:

Trade payables reflect trade payables arising from purchases of goods, services, assets and the seller is an independent unit of the Company, including payables upon import through the trustee.

Other payables reflect non-commercial payables, not related to transactions of buying, selling or providing with goods and services.

Payables are classified as short-term and long-term on the separate balance sheet based on the remaining term of the payables from the balance sheet date to the due date of payment.

IV.14 Recording borrowings

The value of loans is recognized as the total amount borrowed from banks, organizations, financial companies, and other entities (excluding loans in the form of bond issuance or preferred stock issuance with mandatory repurchase conditions at a specified future date).

Borrowings is tracked in detail by each loan object, each borrowing contract and each type of borrowing asset.

Loans are classified as short-term and long-term on the separate balance sheet based on their remaining term as of the balance sheet date until the due date for repayment.

IV.15 Recognition and capitalization of borrowing costs

Recognition of borrowing costs: Borrowing costs include interest expenses and other costs incurred directly in connection with the borrowings. Borrowing costs are recognized as expenses when incurred.

In cases where borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a substantial period of time (over 12 months) to be ready for their intended use or sale, such borrowing costs are capitalized. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest expenses are capitalized even if the construction period is less than 12 months. Any income earned from the temporary investment of the borrowed funds is deducted from the cost of the related asset.

For general borrowings that are partially used for the acquisition, construction, or production of qualifying assets, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is determined based on the capitalization rate applied to the weighted average accumulated expenditure incurred on the construction or production of such assets. The capitalization rate is determined based on the weighted average interest rate of the outstanding general borrowings during the year, excluding specific borrowings directly attributable to the acquisition or construction of particular assets.

IV.16 Recognition of accrued expenses

Accrued expenses represent amounts payable for goods or services received from suppliers, or provided to customers during the reporting period, for which actual payment has not yet been made due to the absence of invoices or insufficient supporting documents. These expenses are recognized in the production and business expenses of the reporting period.

The Group's accrued expenses mainly include: Accrued construction costs of real estate projects; Accrued costs for the provisional calculation of the cost of goods sold and completed real estate products sold; Accrued interest expenses on loans with deferred interest payments; Accrued interest expenses on investment cooperation agreements;Accrued maintenance and repair costs; Accrued production and business expenses incurred during the period; Accrued interest on bonds with deferred payment (payable upon bond maturity).

The Group's accrued expenses mainly include: accrual of construction costs of real estate properties; accrual of costs for the provisional calculation of cost of goods sold for real estate products already sold; accrual of interest expenses on borrowings where interest is paid at maturity but not yet paid; accrual of interest expenses under investment cooperation agreements; accrual of maintenance and repair costs; accrual of other production and business expenses incurred during the period; and accrual of bond interest payable at maturity.

IV.17 Recognition of salary expenses

Salaries are calculated and recognized as expenses in the period based on the Labor Contracts and the Group's Salary Regulations. Accordingly, social insurance, health insurance, and unemployment insurance contributions are accrued at the rates of 25.5%, 4.5%, and 2%, respectively, based on employees' salaries. Of these, 21.5% is recognized as an expense for social insurance, health insurance, and unemployment insurance during the period, while 10.5% is deducted from employees' basic salaries.

IV.18 Recognition of provisions for payables

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

The difference between the provision recognized at the end of the current financial year and the unused provision recognized at the end of the previous financial year is recorded as an increase or decrease in operating expenses for the period.

Provision for warranty costs of sold real estate: The Group estimates the provision for warranty costs based on revenue and available information regarding the repair history of sold real estate properties.

IV.19 Recognition of Unearned Revenue

Unearned revenue is the revenue that will be recognized corresponding to the obligations that the Group is required to perform in the future. Unearned revenue includes amounts prepaid by customers for one or more accounting periods related to the leasing of assets. The method of allocating unearned revenue is based on the matching principle, corresponding to the portion of obligations that the Group will perform in one or more subsequent accounting periods.

IV. Applicable accounting policies (continued)

IV.20 Recognition of Bonds

20.1 Ordinary Bonds

A bond is a type of security that certifies the debt obligation of the issuing entity to the bondholder (lender) for a specific amount over a defined period. The issuer is required to pay interest (a fixed interest amount stipulated in the bond issuance agreement, regardless of the issuer’s business performance) to the bondholder and repay the principal upon maturity.

Ordinary bonds are bonds that do not have the right to be converted into shares.

20.2 Convertible Bonds

Convertible bonds are bonds that can be converted into common shares issued by the Group under conditions specified in the issuance plan.

The Group accounts for convertible bonds in the same manner as ordinary bonds, as the number of shares to be converted is undetermined at the maturity date, depending on the market price of the shares at the maturity date.

IV.21 Recognition of Owners’ Equity

Contributed Capital

Contributed capital is recognized based on the actual capital contributed by shareholders and is reflected at the par value of the shares.

Share premium is recognized based on the difference between the issue price and the par value of shares upon initial issuance, additional issuance, the difference between the re-issuance price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to additional share issuance and re-issuance of treasury shares are deducted from the share premium.

Recognition of Undistributed Profit

The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-cash items included in undistributed after-tax profit that may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as gains from the revaluation of contributed assets, gains from the revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-cash items.

The allocation of reserves and dividend payments to shareholders is determined based on realized net profit and dividends paid from retained earnings. The dividend payout rate for each class of shares is proposed by the Board of Directors and approved by the General Meeting of Shareholders through the profit distribution plan and dividend decision. Additionally, the Board of Directors determines the payment deadline and procedures.

The parent company’s exercise of rights to pay dividends is based on the consolidated profit after tax on the consolidated statement of profit or loss, after eliminating the impact of gains from bargain purchase transactions. If the profit on the parent company’s separate financial statements is lower than the consolidated financial statements, dividend distribution is based on the profit shown in the parent company’s separate financial statements. If the distributed profit exceeds the undistributed after-tax profit on the parent company’s separate financial statements, distribution shall only be carried out after profit has been transferred from subsidiaries to the parent company.

IV.22 Recognition of revenue and other income

Recognition of service revenue

Revenue from service transactions is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. In

cases where the service is rendered over multiple periods, revenue is recognized in the period based on the completion progress as of the end of the accounting period.

Service revenue is recognized when all four (4) conditions are met:

- 1. Revenue can be measured reliably. If the contract allows the customer to return the service under specific conditions, revenue is recognized only when such conditions no longer exist and the customer no longer has the right to return the service;
- 2. It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- 3. The stage of completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably;
- 4. The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Recognition of revenue from operating lease of real estate

Revenue from operating lease of real estate is recognized on a straight-line basis over the lease term. Advance rental payments for multiple periods are allocated to revenue in accordance with the lease term.

Recognition of revenue from real estate sales

For projects or project components where the Group is the investor, revenue from real estate sales is recognized when all of the following five conditions are met:

- 1. The real estate property has been fully completed and handed over to the buyer; the Group has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the property to the buyer;
- 2. The Group no longer retains the right to manage the property as the owner or control the property;
- 3. The revenue can be measured reliably;
- 4. The Group has received or will receive the economic benefits from the sale of the property;
- 5. The costs related to the real estate sales transaction can be determined.

Recognition of Financial Income

Financial income is recognized when both of the following conditions are satisfied:

- 1. It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group;
- 2. The amount of income can be measured reliably.

Financial income includes interest income from loans, deposit interest, dividends, profit sharing from BCC contracts, gain on capital transfer, foreign exchange gains, and other financial income.

Interest income is recognized on an accrual basis, determined based on the outstanding balance of deposit accounts and the effective interest rate for each period.

Profit distributed from BCC contracts is recognized based on the terms of the contract and when the revenue can be reliably measured and the receipt of cash is reasonably assured

Dividends and distributed profits are recognized when the Group's right to receive the dividends or profits from capital contributions is established. Dividends received in the form of additional shares are only tracked based on the number of additional shares received without recognizing the value of the received shares, or recognized at par value.

Income from transfer of investments is determined as the difference between the selling price and the carrying amount of the investment. This income is recognized on the date the transaction arises, i.e., when the transfer is executed, regardless of whether the proceeds have been received.

When an amount previously recognized as revenue is determined to be uncollectible or is no longer probable of being collected, the uncollectible amount is recognized as an expense in the period in which it is identified, without reducing the previously recognized revenue.

IV.23 Revenue deductions

The Group’s revenue deductions mainly include: trade discounts and sales returns. Revenue deductions arising in the same period as the consumption of products, goods, and services are recognized as a reduction of revenue in the period in which they arise.

IV. Applicable accounting policies *(continued)*

Revenue deductions related to products, goods, and services sold during the accounting period, but arising after the date of preparation of the consolidated balance sheet and before the issuance of the consolidated financial statements, are recognized as adjustments to reduce revenue of the period in which the consolidated financial statements are prepared.

IV.24 Recognition of cost of goods sold and service provision

The cost of goods sold reflects the cost value of products, goods, services, costs related to real estate business activities, and other costs that are recognized in or deducted from the cost of sales during the reporting period. The cost is recognized at the time the transaction occurs or when it is relatively certain that the costs will arise in the future, regardless of whether payment has been made. The cost of goods sold and revenue are recognized simultaneously based on the matching principle. Expenses exceeding normal consumption levels are immediately recognized in the cost of goods sold based on the prudence principle.

IV.25 Recognition of Financial Expense

Finance expenses include: Expenses incurred for interest payments under BCC cooperation contracts, losses from capital transfers, loan-related expenses and interest expenses, bond issuance expenses, provisions for impairment of financial investments, foreign exchange losses, and other finance expenses.

Finance expenses are recognized in detail for each specific expense item when they actually arise during the period and are reliably determined based on sufficient evidence of such expenses.

IV.26 Recognition of selling expenses and administrative expenses

Administrative expenses represent all expenses incurred by the Group to maintain and manage its production and business activities arising from daily operations and related to the Group's operating activities. These expenses mainly include direct, recurring monthly costs (such as amortization of goodwill, salaries of management staff, administrative material costs, depreciation of assets, office supplies, etc.), indirect expenses (such as provision for doubtful debts, taxes, fees and charges, and other expenses like travel, conferences, entertainment, transportation, etc.)

Selling expenses are actual expenses incurred during the process of selling products, goods, and providing services. These include expenses for sales staff, sales promotion program costs, depreciation of fixed assets, tools, equipment, and packaging materials used by the sales department, advertising expenses, outsourced service costs, and other selling-related expenses.

The expenses are recognized in detail for each specific cost item when they are actually incurred during the period and can be reliably determined based on sufficient and appropriate evidence of such expenses.

IV.27 Recognition of current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense

Corporate income tax expense includes current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense incurred during the year, which serve as the basis for determining the Group's post-tax business results for the current financial year.

Current corporate income tax is calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting purposes, non-deductible expenses, non-taxable income, and carried-forward tax losses.

Deferred corporate income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable in future periods due to

temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for the purposes of consolidated financial statement preparation and their corresponding tax bases. Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are only recognized to the extent that it is probable that taxable profits will be available in the future against which the deductible temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred corporate income tax assets is reviewed at the end of each financial year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of the deferred corporate income tax assets to be utilized. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are also reassessed at the end of each financial year and recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will be available against which these unrecognized deferred tax assets can be utilized.

The tax rates applied to deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities are determined based on the tax rates expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled, based on the tax rates that are effective as of the end of the financial year. Deferred corporate income tax is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, except to the extent that it relates to items recognized directly in equity, in which case it is recognized directly in equity.

The Group only offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities when the Group has a legal right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to income tax of the same taxable entity or are managed by the same tax authority: for the same taxpayer; or when the company expects to settle the current tax liabilities and current tax assets on a net basis or recover the assets simultaneously with the settlement of the liabilities in future periods when significant amounts of deferred tax liabilities or deferred tax assets are settled or recovered.

The tax reports of the parent company and its subsidiaries will be subject to examination by the tax authorities. The corporate income tax (CIT) presented in the consolidated financial statements may be subject to change based on the final decision of the tax authorities at the companies within the Group.

IV.28 Recognition of profit (loss) on shares

Basic earnings (or loss) per share is calculated by taking the profit or loss attributable to the ordinary shareholders of the Group, after deducting the portion allocated to the reward and welfare fund established during the period, and dividing it by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings (or loss) per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the ordinary shareholders of the Group (after adjusting for dividends on convertible preferred shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period and the weighted average number of ordinary shares that would be issued if all potentially dilutive ordinary shares were converted into ordinary shares.

IV.29 Related party

According to Accounting Standard No. 26 – Related Party Disclosures, the related party information of the Group is as follows:

- (i) Companies that control, or are controlled directly or indirectly through one or more intermediaries, or are under common control with the reporting company (including the parent company, subsidiaries, and fellow subsidiaries within the Group);
- (ii) Associated companies;
- (iii) Individuals who have direct or indirect voting rights in the reporting companies, leading to significant influence over these companies, including their close family members. Close family members of an individual are those who may influence or be influenced by that person in transactions with the Group, such as parents, spouses, children, and siblings.
- (iv) Key management personnel who have the authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the reporting company, including executives, managers of the Group, and their close family members.
- (v) Companies in which the individuals mentioned in (iii) or (iv) directly or indirectly hold a significant voting power or through which they can exert significant influence over the Group. This includes companies owned by key executives or major

IV. Applicable accounting policies *(continued)*

shareholders of the reporting company, as well as companies that share key management personnel with the reporting company.

When considering each related party relationship, attention should be given to the substance of the relationship rather than merely the legal form of the arrangements.

IV.30 Presentation of assets, revenue, and business results by segment

Business segments include segments by business sector and segments by geographical area.

A business segment is a distinguishable component of the Group that engages in the production or provision of individual products or services, or a group of related products or services, and is subject to risks and returns that are different from those of other business segments. A geographical segment is a distinguishable component of the Group that engages in the production or provision of products or services within a particular economic environment and is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments. Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements, for the purpose of providing users of the consolidated financial statements with a clear and comprehensive understanding and assessment of the Group's overall performance.

IV.31 Accounting Estimates

The preparation of the financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese

V. Transfer transactions of subsidiary investments during the year

During the year, the Group carried out the following capital contribution transfer transactions:

Transfer of capital contribution in subsidiaries during the year

On December 25, 2024, according to Resolution No. 50/2024-NQ.HĐQT-NVLG, the Group successfully transferred 32.84% of its ownership in No Va My Dinh Real Estate Co., Ltd. (formerly known as No Va My Dinh Real Estate Joint Stock Company). The gain from the difference between the total transfer value and the book value of net assets has been recorded under the Retained Earnings item on the consolidated balance sheet. After this transfer, the Company retains 67.15% control over the subsidiary. As of the date of this consolidated financial statement, all transfer payments have been fully settled by the partners.

On April 1, 2024, the Group transferred its entire ownership stake in Huynh Gia Huy Joint Stock Company. The transfer value excluded the value of utility assets and outstanding liabilities. The partner has fully settled the transfer payment to the Group. Following this transaction, the Group no longer holds control over the subsidiary.

VI. Additional information for items presented in the consolidated balance sheet

VI.1 Cash and Cash equivalents

	31 December 2024	01 January 2024
Cash	3,343,715,161,772	1,713,759,213,836
Cash on hand	287,256,888	18,146,012,066
Cash at bank	3,343,427,904,884	1,695,613,201,770
Cash equivalents	1,263,886,759,911	1,698,765,222,888
Term deposits of 3 months (or less than 3 months)	1,263,886,759,911	1,698,765,222,888
Total	4,607,601,921,683	3,412,524,436,724

Cash equivalents are term deposits in Vietnamese Dong at commercial banks with original term of less than 3 months and earning interest at rate range from 1.4% per annum to 4.5% per annum (as at 31 December 2023: from 1.9% per annum to 4.75% per annum).

As at 31 December 2024, cash and cash equivalents of VND78 billion (as at 31 December 2023: VND63 billion) were pledged as collateral assets for the bank loans and VND1,360 billion (as at 31 December 2023: VND853 billion) were managed by bank under purpose of borrowings for each project.

VI.2 Investments

a. Investments held-to-maturity

	31 December 2024		01 January 2024	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Term deposits (1)	29,234,616,194	29,234,616,194	40,346,843,256	40,346,843,256
Bonds (2)	2,023,600,000	2,023,600,000	3,161,000,000	3,161,000,000
Total	31,258,216,194	31,258,216,194	43,507,843,256	43,507,843,256

(1) Short-term deposits represent bank deposits in VND with original maturity of more than three months and the remaining term not exceed twelve months at the commercial banks and earn interest at rate range from 2.3% per annum to 6.2% per annum (as at 31 December 2023: from 4.2% per annum to 7.3% per annum).

(2) These are bond investments earning interest rates at 10.5% per annum (as at 31 December 2023: 10.5% per annum).

Short-term deposits of VND14 billion (as at 31 December 2023: VND14 billion) were pledged as collateral assets for the bank loans and VND100,000,000 (as at 31 December 2023: VND4,000,000,000) were managed by bank under purpose of borrowings for each project.

VI.2 Investment *(continued)*

b. Investment in associates and joint ventures

01 January 2024			Changes in investments during the year		31 December 2024	
Name	Fair value	Cost	Share of profit/(loss) from associates and joint ventures	Dividends received	Cost	Fair value
1. Phu Tri Real Estate Investment Commercial Joint Stock Company	(*)	581,990,289,067	(12,789,466,973)	-	569,200,822,094	(*)
2. Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited	(*)	387,134,653,122	(34,986,046)	-	387,099,667,076	(*)
3. Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited	(*)	369,153,308,551	(36,125,748)	-	369,117,182,803	(*)
4. Ben Thanh Housing Service and Development Joint Stock Company	(*)	81,716,150,623	6,762,421,595	(5,640,022,845)	82,838,549,373	(*)
5. Hung Ngu Security Joint Stock Company	(*)	2,340,154,249	(26,006,181)	-	2,314,148,068	(*)
6. Sai Gon Electronics and Industrial Service Joint Stock Company	(*)	801,481,739	(31,076,884)	-	770,404,855	(*)
7. Saigon Golf Company Limited	(*)	-	-	-	-	(*)
Total	1,423,136,037,351		(6,155,240,237)	(5,640,022,845)	1,411,340,774,269	

Summary of the associates during the year:

1. **Phu Tri Real Estate Investment Commercial Joint Stock Company** was established in 2010 with diverse business activities across various fields, focusing on real estate trading, land use rights owned, used, or leased. The company has an owner's equity of VND363 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 48.98% of the owner's equity contribution.

2. **Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited** was established in 2019 with the activity of investing in the construction of infrastructure for the service urban area according to the master plan. The company has an owner's equity of VND 318.1 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 49% of the owner's equity contribution. This company is currently in the investment and construction phase.

3. **Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited** was established in 2019 with the activity of investing in the construction of infrastructure for the service urban area according to the master plan. The company has an owner's equity of VND213.3 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 49% of the owner's equity contribution. This company is currently in the investment and construction phase.

4. **Ben Thanh Housing Service and Development Joint Stock Company** was established in 2010 with diverse business activities across various fields, primarily focusing on real estate trading, office leasing management, accommodation services, and business cooperation. The owners' equity at the end of the year is VND80 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 25% of the owner's equity contribution. In this year, this company has distributed dividends.

5. **Hung Ngu Security Joint Stock Company** was established in 2020 with the principal activity of providing personal protection activities. The owner' equity at the end of the year is VND2 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 24% of the owner's equity contribution.

6. **Sai Gon Electronics and Industrial Service Joint Stock Company** was established in 2007, with the principal activity of wholesale trading of electronic components and telecommunications. The owners' equity at the end of the year is VND 15 billion. The Group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 37.75% of the owner's equity contribution.

7. **Saigon Golf Company Limited** was established in 2007 with the principal activity of trading real estate. The owners' equity at the end of the year is VND200 billion. The group has contributed the full amount according to the commitment, at a ratio of 50% of the owner's equity contribution.

Significant transaction between the Group and the affiliated company during the year are presented in Note IX.2 Related parties.

(*) As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Group has not determined the fair value of these investments for disclosure in the consolidated financial statements because they do not have listed prices. The fair value of these investments may differ from the carrying value.

VI.2 Investment *(continued)*

c. Investments in other entities

		31 December 2024				01 January 2024			
Name	The principal activity	% of ownership	Cost	Provision	Fair value	% of ownership	Cost	Provision	Fair value
Thanh Nhon Investment Real Estate Company Limited	Real estate trading	10.00%	271,075,164,598	-	(*)	10.00%	271,075,164,598	-	(*)
Hong Ngu City Joint Stock Company	Real estate trading	15.00%	15,000,000,000	(3,854,129,041)	(*)	15.00%	15,000,000,000	-	(*)
Mekong Smart City Joint Stock Company	Production of electronic component	7.98%	6,425,600,000	-	(*)	7.98%	9,000,000,000	-	(*)
Hue Travel Corporation	Tourism services	11.32%	7,939,750,000	-	(*)	11.32%	7,939,750,000	-	(*)
Novareal Joint Stock Company	Real estate trading	5.00%	1,000,000,000	-	(*)	5.00%	1,000,000,000	-	(*)
PTN Education Joint Stock Company	Education	9.00%	450,000,000	-	(*)	9.00%	450,000,000	-	(*)
Nova Education Group Joint Stock Company	Education	9.00%	450,000,000	(450,000,000)	(*)	9.00%	450,000,000	-	(*)
Total			302,340,514,598	(4,304,129,041)			304,914,914,598	-	

(*) As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Group has not determined the fair value of these investments for disclosure in the consolidated financial statements because they do not have listed prices. The fair value of these investments may differ from the carrying value.

Thanh Nhon Investment Real Estate Company Limited ("the Company") was established according to the Business Registration Certificate No. 0313522847 which was initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 5 November 2015. The charter capital is VND1,920 billion, the Group was fully contributed as committed. The company is in the project implementation phase. As of December 31, 2024, the company has a cumulative positive profit.

According to the Resolution No. 40/2024-NQ.HDQT-NVLG dated 16 October 2024, the Company's Board of Directors has approved the reduction 90% of the capital contribution in Mekong Smart City Joint Stock Company (Mekong Smart City). Mekong Smart City will return a portion of capital contribution to its shareholders in proportion to their holdings. As at the date of the consolidated financial statements, the reduction procedure was completed.

In 2024, the business performance of Mekong Smart City Joint Stock Company, Hue Travel Corporation, Novareal Joint Stock Company, and PTN Education Joint Stock Company was profitable with a cumulative positive profit. Hong Ngu City Joint Stock Company and Nova Education Group Joint Stock Company have a cumulative negative profit. The company has made full provisions for these investments in the consolidated financial statements.

VI.3 Trade accounts receivable

31 December 2024				01 January 2024	
	Cost	Provision		Cost	Provision
a. Short-term	2,996,106,511,118	(14,026,018,634)	2,837,441,207,038		(10,635,645,778)
Trade receivable from sales of real estate		-	2,394,241,136,254		-
Third parties	2,391,685,989,734	-	2,366,232,941,017		-
Related parties (Note IX,2b,2)	24,008,195,237	-	28,008,195,237		-
Other trade receivable	580,412,326,147	(14,026,018,634)	443,200,070,784		(10,635,645,778)
Third parties	580,412,326,147	(14,026,018,634)	443,200,070,784		(10,635,645,778)
b. Long-term	-	-	86,080,000,000		-
Other trade receivable	-	-	86,080,000,000		-
Third parties	-	-	86,080,000,000		-
Total	2,996,106,511,118	(14,026,018,634)	2,923,521,207,038		(10,635,645,778)

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no customers accounting for 10% or more of total the short-term and long-term trade accounts receivable. Trade receivables from sales of real estate mainly include receivables retained by customers and not yet paid until these customers are transferred the ownership certificate.

VI.4 Short-term prepayments to suppliers

31 December 2024			01 January 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Third parties	7,857,833,385,978	(1,159,144,386)	7,457,550,110,086	-
Green Mark Construction Joint Stock Company	3,959,249,007,249	-	3,652,160,940,651	-
Nova E&C Joint Stock Company	792,135,679,049	-	845,089,324,393	-
Others	3,106,448,699,680	(1,159,144,386)	2,960,299,845,042	-
Total	7,857,833,385,978	(1,159,144,386)	7,457,550,110,086	-

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

VI.5 Lendings

31 December 2024			01 January 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
a. Short-term	6,050,897,395,010	(529,184,697)	6,602,402,331,194	-
Third parties	6,033,325,395,010	-	6,584,830,331,194	-
Organizations	5,769,647,565,010	(529,184,697)	6,353,657,511,194	-
Individuals	263,677,830,000	-	231,172,820,000	-
Related parties (Note IX,2b,2)	17,572,000,000	-	17,572,000,000	-
b. Long-term	176,200,000,000	-	176,200,000,000	-
Third parties	176,200,000,000	-	176,200,000,000	-
Total	6,227,097,395,010	(529,184,697)	6,778,602,331,194	-

Note to lendings

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no lendings accounting for 10% or more of total the short-term and long-term lendings.

The short-term and unsecured lendings for working capital financing purposes, with maturity under 12 months and earn interest at a rate range from 2% per annum to 18% per annum (as at 31 December 2023: from 3.6% per annum to 18% per annum).

The long-term and unsecured lendings for working capital financing purposes, with maturity from 24 months to 36 months and earn interest at a rate range from 4.3% per annum to 8.85% per annum (as at 31 December 2023: 4.3% per annum).

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

VI.6 Other receivables

	31 December 2024		01 January 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
a. Short-term	37,982,680,530,513	(16,783,778,684)	30,139,277,491,282	(15,000,000,000)
Project development and investment co-operation (1)	16,177,398,000,000	-	5,279,035,000,000	-
Receivables relating to transfers of shares (2)	5,132,000,000,000	-	-	-
Deposits for the acquisition of shares (3)	4,629,747,629,468	-	13,342,821,629,468	-
Interest receivable from deposits, lendings and investment co-operation	3,434,739,865,026	(88,413,342)	2,370,009,440,286	-
Deposits for the acquisitions of real estates and project (4)	2,837,661,935,511	-	3,369,282,044,919	-
Receivable from real estate swap (5)	1,374,767,794,696	-	251,782,927,798	-
VAT advance payment	1,053,540,648,471	-	1,053,540,648,471	-
Advance for interest on investment co-operation	1,018,500,000,000	-	886,081,827,359	-
Advances for projects	369,476,843,656	-	347,010,468,313	-
Others	1,954,847,813,685	(16,695,365,342)	3,239,713,504,668	(15,000,000,000)
b. Long-term	15,741,300,378,910	(16,502,000,000)	34,297,901,289,784	(105,429,508)
Project development and investment co-operation (1)	10,248,397,403,834	-	29,046,303,980,759	-
Deposits for the acquisitions of real estates (4)	3,270,265,264,000	-	3,270,265,264,000	-
Receivable from real estate swap (5)	520,156,627,775	-	545,269,235,537	-
Deposits for projects to Department of Planning and Investment	200,043,357,390	-	199,301,850,093	-
Interest receivable from investment co-operation	-	-	1,010,255,520,558	-
Others	1,502,437,725,911	(16,502,000,000)	226,505,438,837	(105,429,508)
Total	53,723,980,909,423	(33,285,778,684)	64,437,178,781,066	(15,105,429,508)

The balances with third parties and related parties were as follows:

	31 December 2024		01 January 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
a. Short-term	37,982,680,530,513	(16,783,778,684)	30,139,277,491,282	(15,000,000,000)
Third parties	37,819,743,156,321	(1,783,778,684)	29,555,083,588,760	-
Related parties (Note IX,2b,2)	162,937,374,192	(15,000,000,000)	584,193,902,522	(15,000,000,000)
b. Long-term	15,741,300,378,910	(16,502,000,000)	34,297,901,289,784	(105,429,508)
Third parties	15,665,300,378,910	(16,502,000,000)	34,146,501,289,784	(105,429,508)
Related parties (Note IX,2b,2)	76,000,000,000	-	151,400,000,000	-

(1) These balances represent project development and business cooperation with partners. These amounts will be repaid in full to the Group at the end of the projects. The Group will receive profits at the end of the projects in accordance with agreed sharing ratios in the agreements. In addition, for certain contracts, the Group will receive a fixed interest according to the payment schedule agreed in the contract.

(2) The transfers of shares as stated in Note V.I.1. As at the consolidated balance sheet date, this receivable has been collected for a total amount of VND5,132,000,000,000.

(3) These deposits are for share acquisition of companies which the Group is investing, these deposits will be recognised as investments in subsidiaries or associates when the Group completes share transfers.

(4) These deposits during the negotiation process to acquire real estate and projects, these deposits will be recognised as construction in progress costs, project inventory or related assets when the Group completes acquisition procedures and legal documents between the parties involved in the transaction.

(5) These are the swap of real estate products and debts of customers trading at the Group.

VI.7 Provisions for doubtful debts

31 December 2024					01 January 2024			
	Cost	Recoverable amount	Provision	Overdue	Cost	Recoverable amount	Provision	Overdue
a. Short-term	74,354,272,024	229,274,320	74,124,997,704		25,635,645,778	-	25,635,645,778	
Short-term trade receivables	14,227,974,454	201,955,820	14,026,018,634	> 3 years	10,635,645,778	-	10,635,645,778	> 3 years
Short-term advances to suppliers	1,159,144,386	-	1,159,144,386	> 3 years	-	-	-	
VAT input	41,626,871,303	-	41,626,871,303	> 3 years	-	-	-	
Short-term loan receivables	529,184,697	-	529,184,697	> 3 years	-	-	-	
Other short-term receivables	16,811,097,184	27,318,500	16,783,778,684	> 3 years	15,000,000,000	-	15,000,000,000	> 3 years
b. Long-term	16,502,000,000	-	16,502,000,000		105,429,508	-	105,429,508	
Other long-term receivables	16,502,000,000	-	16,502,000,000	> 3 years	105,429,508	-	105,429,508	> 3 years
Total	90,856,272,024	229,274,320	90,626,997,704		25,741,075,286	-	25,741,075,286	
Movements in provisions for doubtful debts during the year were as below:								
					Short -term receivables	Long -term receivables	Total	
Beginning of the year					25,635,645,778	105,429,508	25,741,075,286	
<i>Increase</i>					48,489,351,926	16,502,000,000	64,991,351,926	
<i>Write off</i>					-	(105,429,508)	(105,429,508)	
End of the year					74,124,997,704	16,502,000,000	90,626,997,704	

VI.8 Inventories

31 December 2024				01 January 2024	
	Cost	Provision		Cost	Provision
Properties under construction (1)	138,407,976,132,589	(420,500,976,091)		129,732,731,714,808	(158,855,190,876)
Completed properties	8,511,406,811,461	-		9,238,045,841,836	(2,090,238,024)
Property merchandises	101,989,469,129	-		110,945,172,833	-
Other goods	6,569,250,344	-		14,494,507,388	-
Total	147,027,941,663,523	(420,500,976,091)		139,096,217,236,865	(160,945,428,900)

Note to inventories

(1) The properties for sale under construction progress mainly include land costs, consulting and designing fees, construction costs and other costs relating to the projects. As at 31 December 2024, the projects were in construction in progress.

The projects accounts for approximately 70% of the total consolidated inventory balance as at 31 December 2024, mainly including the following projects: Aqua project inventory accounts for 21%; Thanh My Loi project inventory accounts for 20%; Novawold Phan Thiet project inventory accounts for 16%; Mui Ne project inventory accounts for 7%; The Grand Manhattan project inventory accounts for 6% of the Group's total inventory balance.

The ratio of consolidated inventory value pledged, mortgaged, guaranteed and committed for the Group's loans as at 31 December 2024 accounts for 77.46% of the total inventory balance (31 December 2023: 77.73%).

Total amount of interest expenses capitalised into value of inventories 31 December 2024 was VND6,222 billion (31 December 2023: VND6,368 billion). The interest rate used for determining the interest expense capitalised is range from 3.4% per annum to 16.5% per annum (2023: from 3.5% per annum to 16.5% per annum).

Movements in the provision for decline in value of inventories were as follows:

	Year 2024	Year 2023
Beginning of the year	160,945,428,900	2,090,238,024
Addition	261,645,785,215	158,855,190,876
Provision reversal	(2,090,238,024)	-
Ending of the year	420,500,976,091	160,945,428,900

As at 31 December 2024, the inventories balance included the development costs for the Botanica project amounted to VND621,470,267,544. According to Cooperation Agreement No. 219/NVLG-SVC/2014/TTHT dated 10 July 2014, the Group and Saigon General Services Corporation signed an agreement to transfer the Botanica project, which is located at 104 Pho Quang, Ward 2, Tan Binh District, Ho Chi Minh City. However, as at the date of these consolidated financial statements, the project transfer has not yet been approved by the Ho Chi Minh City People's Committee and competent authorities. The Group is still in discussion with Saigon General Services Corporation to complete all the remaining procedures regarding the project transfer.

VI.9 Prepaid expenses

	31 December 2024	01 January 2024
a. Short-term	432,530,802,027	273,503,248,516
Deferred expense in accordance with revenue	392,813,437,517	249,438,077,594
Tools and equipments	510,311,641	1,236,736,165
Others	39,207,052,869	22,828,434,757
b. Long-term	1,500,140,582,061	1,689,485,786,703
Deferred expense in accordance with revenue	1,423,610,217,509	1,621,037,487,064
Prepayment expenses for office and rental	24,569,584,284	32,016,854,383
Tools and equipments	4,499,493,711	5,558,761,793
Others	47,461,286,557	30,872,683,463
Total	1,932,671,384,088	1,962,989,035,219

Movements in long-term prepaid expenses during the year were as follows:

	Year 2024	Year 2023
Beginning of the year	1,689,485,786,703	1,575,118,212,493
Purchase	290,240,971,028	324,498,448,641
Transfers from construction in progress	1,771,276,463	-
Allocation	(276,621,784,449)	(213,970,932,888)
Decrease	(18,351,412,491)	(516,481,364)
Reclassification	(186,384,255,193)	4,356,539,821
End of the year	1,500,140,582,061	1,689,485,786,703

VI.10 Goodwill

Movements of goodwill during the year were as follows:

	Year 2024	Year 2023
Beginning of the year	3,696,777,259,435	4,544,317,395,119
Allocation in the year	(847,540,135,684)	(847,540,135,684)
Decrease due to change in ownership ratio	(373,398,639,177)	-
End of the year	2,475,838,484,574	3,696,777,259,435

VI.11 Tangible fixed assets

Item	Buildings	Plants and machinery	Motor vehicles	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical cost						
Beginning balance	2,216,043,439,477	50,540,800,278	341,594,881,983	74,353,697,713	1,980,127,272	2,684,512,946,723
New purchases	-	-	1,008,754,000	149,870,000	-	1,158,624,000
Transfer from inventories	164,614,576,602	-	6,035,522,942	-	170,306,907,331	340,957,006,875
Transfer from CIP	-	-	7,957,575,759	-	-	7,957,575,759
Decrease due to disposal of a subsidiary	(704,377,641,762)	-	(390,000,000)	(41,243,770)	-	(704,808,885,532)
Disposals	-	-	(22,124,653,636)	(977,999,818)	-	(23,102,653,454)
Transfer to CIP	-	-	(19,205,200,000)	-	-	(19,205,200,000)
Reclassifications	9,328,112,515	404,651,208	(9,778,812,515)	46,048,792	-	-
Other decrease	-	-	(1,298,014,200)	-	-	(1,298,014,200)
Ending balance	1,685,608,486,832	50,945,451,486	303,800,054,333	73,530,372,917	172,287,034,603	2,286,171,400,171
Accumulated depreciation						
Beginning balance	147,012,301,266	25,302,844,828	119,856,347,536	59,888,173,696	887,846,213	352,947,513,539
Charge for the year	56,654,590,782	4,076,216,750	29,565,770,852	4,975,609,374	7,292,531,302	102,564,719,060
Decrease due to disposal of a subsidiary	(34,299,541,054)	-	(216,666,666)	(41,243,770)	-	(34,557,451,490)
Disposals	-	-	(9,500,309,260)	(977,999,818)	-	(10,478,309,078)
Reclassifications	-	(46,048,792)	-	46,048,792	-	-
Ending balance	169,367,350,994	29,333,012,786	139,705,142,462	63,890,588,274	8,180,377,515	410,476,472,031
Net book value						
Beginning balance	2,069,031,138,211	25,237,955,450	221,738,534,447	14,465,524,017	1,092,281,059	2,331,565,433,184
Ending balance	1,516,241,135,838	21,612,438,700	164,094,911,871	9,639,784,643	164,106,657,088	1,875,694,928,140

*The net book value of tangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for loans as of December 31, 2024, was VND 413 billion (as of December 31, 2023: VND 423 billion)

*The original cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as of December 31, 2024, was VND 89 billion (as of December 31, 2023: VND 88 billion).

* There are commitments to purchase or sell significant tangible fixed assets in the future: see Note III.2

VI.12 Intangible fixed assets

Items	Land use rights	Brand name and Trademark	Software	Total
Historical cost				
Beginning of the year	57,754,517,947	30,000,000	112,520,668,575	170,305,186,522
End of the year	57,754,517,947	30,000,000	112,520,668,575	170,305,186,522
Accumulated amortisation				
Beginning of the year	-	30,000,000	100,450,799,312	100,480,799,312
Charge for the year	-	-	7,836,967,396	7,836,967,396
End of the year	-	30,000,000	108,287,766,708	108,317,766,708
Net book value				
Beginning of the year	57,754,517,947		12,069,869,263	69,824,387,210
End of the year	57,754,517,947		4,232,901,867	61,987,419,814

The historical cost of intangible fixed assets that were fully amortised but still in use as at 31 December 2024 was VND98 billion (as at 31 December 2023: VND25 billion). Land use rights of the Group with net book value of VND56 billion (as at 31 December 2023: VND56 billion) were pledged with Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH and Ho Chi Minh City Housing Development Joint Stock Commercial Bank - Headquarters as mortgaged assets for borrowings granted to the Group.

VI.13 Investment Properties ("IP") for leases

Items	Land use rights	Buildings	Others	Total
Historical cost				
Beginning of the year	75,092,806,364	6,004,992,356,256	34,534,901,897	6,114,620,064,517
Transfer from inventories	-	469,472,850,754	32,016,654,562	501,489,505,316
Other increase	-	112,397,452	-	112,397,452
Decrease due to disposal of a subsidiary	-	(10,414,647,192)	-	(10,414,647,192)
Disposals	-	(98,720,833,446)	-	(98,720,833,446)
Other decrease	-	(3,429,571,278)	-	(3,429,571,278)
Reclassifications	1,355,179,843	(1,355,179,843)	-	-
End of the year	76,447,986,207	6,360,657,372,703	66,551,556,459	6,503,656,915,369

VI.13 Investment Properties ("IP") for leases (continued)

Items	Land use rights	Buildings	Others	Total
Accumulated amortization				
Beginning of the year	-	569,068,855,499	2,302,326,794	571,371,182,293
Charge for the year	-	217,305,626,807	4,386,051,921	221,691,678,728
Decrease due to disposal of a subsidiary	-	(570,908,917)	-	(570,908,917)
Disposals	-	(25,721,610,345)	-	(25,721,610,345)
Other decrease	-	(292,474,390)	-	(292,474,390)
End of the year	-	759,789,488,654	6,688,378,715	766,477,867,369
Net book value				
Beginning of the year	75,092,806,364	5,435,923,500,757	32,232,575,103	5,543,248,882,224
End of the year	76,447,986,207	5,600,867,884,049	59,863,177,744	5,737,179,048,000

Investment properties for lease with net book value of VND1,114 billion (as at 31 December 2023: VND1,218 billion) were pledged with banks as mortgaged assets for short-term and long-term borrowings granted to the Group.

The rental income from leasing and direct expenses from investment properties are presented in the notes to revenue and expenses.

The fair value of investment properties of the Group was not determined as there was no condition to perform. In addition, the IP were for lease. The fair value of the investment properties may be different from their book value, however, the Group assesses that the fair values of these properties has not decreased in value on the market.

VI.14 Long-term work in progress

	31 December 2024		01 January 2024	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Real estate under construction completed for sale	181,998,060,395	181,998,060,395	181,998,060,395	181,998,060,395
Total	181,998,060,395	181,998,060,395	181,998,060,395	181,998,060,395

The balance represents the value of properties in construction of projects located in Thao Dien Ward and Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City. These projects are in progress of completing the legal documents for future developments.

During the period ended 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no interest expenses capitalised into long-term work in progress.

VI.15 Construction in progress

	31 December 2024	01 January 2024
Purchase of fixed assets	273,844,026,675	276,526,255,767
Showhouses	73,792,600,383	54,070,601,745
Office renovation	4,107,799,041	6,451,621,122
Others	10,259,013,031	9,614,952,006
Total	362,003,439,130	346,663,430,640
Movements of construction in progress during the year were as follows:		
Beginning of the year	346,663,430,640	390,960,770,085
<i>Increase in the year</i>	<i>8,598,802,793</i>	<i>22,562,718,647</i>
<i>Transfer to/(from) tangible fixed assets</i>	<i>11,247,624,241</i>	<i>(20,201,605,960)</i>
<i>Transfer to inventories</i>	<i>(730,149,429)</i>	<i>(37,380,148,759)</i>
<i>Transfer to intangible fixed asset</i>	<i>-</i>	<i>(3,943,422,500)</i>
<i>Short-term/long-term classification</i>	<i>(1,771,276,463)</i>	<i>(581,400,278)</i>
<i>Other decreases</i>	<i>(2,004,992,652)</i>	<i>(4,753,480,595)</i>
End of the year	362,003,439,130	346,663,430,640

During the year ended 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no interest expenses capitalised into construction in progress.

VI.16 Short-term trade accounts payable

	31 December 2024		01 January 2024	
	Amount	Able to pay amount	Amount	Able to pay amount
Green Mark Construction Joint Stock Company	1,097,485,616,733	1,097,485,616,733	1,305,177,583,908	1,305,177,583,908
Henry Enterprise Group Ltd.	619,680,395,588	619,680,395,588	619,680,395,588	619,680,395,588
Others	6,747,804,715,130	6,747,804,715,130	7,949,404,492,855	7,949,404,492,855
<i>"Related parties (Note IX.2b.2)"</i>	<i>2,364,186,295</i>	<i>2,364,186,295</i>	<i>2,465,274,295</i>	<i>2,465,274,295</i>
Total	8,467,334,913,746	8,467,334,913,746	9,876,727,746,646	9,876,727,746,646

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Group is able to pay its trade payables.

VI.17 Short-term advances from customers

	31 December 2024	01 January 2024
Short-term	18,915,181,304,285	19,114,956,528,914
Third parties	18,915,181,304,285	19,114,956,528,914
Total	18,915,181,304,285	19,114,956,528,914

The short-term advances from customers mainly include advances from customers, according to the property transfer agreements of the Group's projects. The amount is recognized as revenue when the Group completes and hands over apartments to customers.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, there were no customers accounting from 10% or more of the total balance.

VI.18 Taxes and other payables to the State

The movement of tax and other payables to the State during the year were as below:

	01 January 2024	Increase during the year	Decrease (settled/ netted off/other)	31 December 2024
a. Tax payables				
Land use tax (*)	33,670,934,393	5,121,085,706,698	68,355,501,353	5,086,401,139,738
Tax penalty (*)	-	1,581,266,537,510	-	1,581,266,537,510
Corporate income tax ("CIT")	680,559,362,275	862,019,090,664	594,510,054,669	948,068,398,270
Value added tax on domestic sales ("VAT")	315,749,991,241	628,383,656,861	688,443,571,505	255,690,076,597
Personal income tax	5,912,893,907	59,436,353,324	59,770,856,543	5,578,390,688
Others	51,425,163,086	88,755,394,259	108,290,139,838	31,890,417,507
Total	1,087,318,344,902	8,340,946,739,316	1,519,370,123,908	7,908,894,960,310
b. Tax receivables				
VAT to be reclaimed	1,216,505,939,331	212,082,121,342	344,256,342,858	1,084,331,717,815
CIT temporarily paid 1%	257,006,036,482	2,308,258,540	10,511,518,384	248,802,776,638
Overpaid CIT	5,167,307,118	3,277,970	(172,621,654)	5,343,206,742
Others	296,908,639	96,352,252	16,615,653	376,645,238
Total	1,478,976,191,570	214,490,010,104	354,611,855,241	1,338,854,346,433

VI.18 Taxes and other payables to the State *(continued)*

Note to the tax amount actually paid to the State during the year were as follows:

	Year 2024	Year 2023
CIT temporarily paid 1%	9,329,830,974	7,621,736,965
CIT paid	559,671,553,100	408,457,788,211
VAT paid	342,947,912,242	159,891,200,274
Land use tax paid	71,201,752,584	9,365,697,195
Foreign contractor tax paid	-	84,665,702,896
PIT paid	59,416,609,218	70,815,506,906
Others	102,511,404,459	5,528,169,184
Total	1,145,079,062,577	746,345,801,631

Methods for determining taxes, fees, and charges payable

(*) The Group's land use fees include land use tax and land rental fees.

The land rental fees and land use taxes payable by the subsidiary to the State were determined based on Notification No. 71567/TB-CCT-KDT dated April 11, 2024, issued by the Thu Duc City Tax Department, amounting to VND 6,707,482,810,333 (including a late payment penalty of VND 1,581,266,537,510).The land rental fees and land use taxes are due to the difference in land valuation timing between 2008 and 2017 for a 30.1-hectare land area (Nam Rach Chiec) in the Lakeview City project, An Phu, District 2, Ho Chi Minh City (now Thu Duc City). According to Official Letter No. 1122/UBND-ĐTMT issued by the Ho Chi Minh City People's Committee on February 20, 2008, the policy of land exchange between the Binh Khanh land area and the Nam Rach Chiec land area was approved. Based on this, the Group's subsidiary, after receiving the exchanged land, believed that it had sufficient grounds to determine the land valuation time at the date of the land exchange policy, using the 2008 land price. However, according to Notification No. 268 and Notification No. 269 issued on January 8, 2021, by the Ho Chi Minh City Tax Department, the land rental fees and land use taxes were calculated based on the 2017 land price, following the land valuation plan approved by the Ho Chi Minh City People's Committee under Decision No. 4777/QĐ-UBND dated December 29, 2020.

Currently, the Group is temporarily accruing land use fees in accordance with the notification from the Tax Department dated April 11, 2024. Meanwhile, the Group has also submitted a request for a reassessment of the land use fees for the project, and the relevant State authorities are reviewing the appropriate land use pricing for the Group. The obligation to pay land use taxes and land rental fees, as presented in the consolidated financial statements, may be subject to change based on the final decision of the State authorities in accordance with Resolution No. 170/2024/QH25, which takes effect on April 1, 2025 (Note IX.4)

Corporate Income Tax ("CIT")

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Group for the year is 20% of taxable profit.

The provisional CIT payment of 1% on advance payments received from real estate transfer activities.

The Group is required to make a provisional CIT payment at a rate of 1% on advance payments received from real estate transfer activities, in accordance with Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014, issued by the Ministry of Finance. The Group will finalize the actual CIT payable for this activity upon the transfer of the real estate.

Value-Added Tax (VAT)

The Group pays Value-Added Tax (VAT) using the credit method.

Real estate transfer activities are subject to a 10% VAT rate.

During the year, the Group received a VAT reduction to 8% under Decree No. 94/2023/NĐ-CP, applicable from January 1, 2024, to June 30, 2024, and Decree No. 72/2024/NĐ-CP, applicable from July 1, 2024, to December 31, 2024.

Other taxes (including contractor tax, business license tax, and other taxes): The Group declares and pays them in accordance with regulations.

VI.19 Payables to employees

	31 December 2024	01 January 2024
Salary	6,253,785,998	9,334,261,756
Bonus	1,443,183,533	1,700,195,200
Total	7,696,969,531	11,034,456,956

During the year, the Group pays salaries and bonuses to employees in accordance with the Group's regulations and salary and bonus regulations and on time. The remaining salary balance as at 31 December 2024 will be paid in full by the Group the following year.

VI.20 Accrued expenses

	31 December 2024	01 January 2024
a. Short-term	13,876,921,539,167	9,991,089,269,430
Interest expenses	7,777,762,550,496	4,761,903,861,063
Construction costs	4,244,216,774,226	3,542,318,059,656
Interest expenses on investment co-operation	1,055,602,832,984	1,119,287,926,726
Rental commitment expenses	342,184,700,656	347,751,677,408
Interest expense - Related parties (Note IX.2b.2)	27,535,702,266	20,428,370,194
Others	429,618,978,539	199,399,374,383
b. Long-term	1,636,869,030,987	1,459,188,712,055
Interest expenses on investment co-operation	401,414,583,011	635,165,966,578
Interest expenses	893,022,375,728	325,492,695,891
Rental commitment expenses	342,432,072,248	498,530,049,586
Total	15,513,790,570,154	11,450,277,981,485

VI.21 Unearned revenue

	31 December 2024	01 January 2024
a. Short-term		
Unearned revenue from real estate rental services	265,182,735	311,227,692
Others	-	1,083,870,968
Total	265,182,735	1,395,098,660
b. Long-term		
Unearned revenue from real estate rental services	74,023,506,748	77,625,827,089
Total	74,023,506,748	77,625,827,089

VI.22. Other payables

	31 December 2024	01 January 2024
a. Short-term		
Project development and investment co-operation (1)	11,053,412,177,859	7,287,939,000,000
Financial support received	2,685,672,297,964	2,040,700,124,290
Deposit received (2)	2,234,979,103,519	2,601,792,545,705
Payables relating to acquisition of subsidiaries and associates	1,831,017,354,585	1,841,015,124,858
Deposits for purchases of properties	438,027,121,077	1,042,042,457,286
Deposit received (3)	24,076,262,774	2,112,381,123
Social insurance, health insurance, unemployment insurance	2,094,743,838	3,926,350,330
Others	2,782,156,157,627	1,419,193,226,397
b. Long-term	42,056,028,074,923	66,619,950,911,962
Project development and investment co-operation (1)	40,395,553,399,170	65,275,371,682,702
Deposit received (2)	952,683,000,000	969,352,500,000
Payables from real estate swap	645,783,774,856	371,652,262,863
Others	62,007,900,897	3,574,466,397
Total	63,107,463,294,166	82,858,672,121,951

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

	31 December 2024	01 January 2024
c. The balances with related parties and third parties were as follows:		
Short-term		
Related parties (Note IX.2b.2)	2,638,995,268,564	2,040,700,124,290
Third parties	18,412,439,950,679	14,198,021,085,699
Total	21,051,435,219,243	16,238,721,209,989

(1) The balance represents the amount payable for project investment cooperation with third parties. The Group is obliged to refund this amount in full to counter parties at the end of the projects. The Group will share profits at the end of the projects based on the agreed sharing ratios in the agreements.

(2) The balance represents the deposit received from asset leasing contracts, deposits from customers for the purchase, deposit for decoration of apartments and commercial areas.

(3) The maintenance fund payables represent 2% of the total net value of the Contracts which the Group collected from the residents. This amount will be transferred to the relevant Residence Committees when they have been established.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Group is able to pay its other payables.

VI.23 Loans and finance lease

		31 December 2024		01 January 2024	
		Amount	Able-to-pay amount	Amount	Able-to-pay amount
a. Short-term loans		36,978,198,251,788	36,978,198,251,788	30,937,469,509,389	30,937,469,509,389
23.1	Current portion of long-term bonds	22,734,434,869,114	22,734,434,869,114	19,648,073,728,323	19,648,073,728,323
23.2	Loans from banks	4,733,274,406,051	4,733,274,406,051	3,128,847,833,951	3,128,847,833,951
23.3	Loans from third parties	9,510,751,525,737	9,510,751,525,737	8,237,834,196,469	8,237,834,196,469
	Loans from related parties (Note IX.2b.2)	58,540,271,569	58,540,271,569	58,540,271,569	58,540,271,569
	Bonds issuance cost	(58,802,820,683)	(58,802,820,683)	(135,826,520,923)	(135,826,520,923)
b. Long-term loans		24,587,656,403,178	24,587,656,403,178	26,774,936,365,837	26,774,936,365,837
23.1	Long-term bonds	14,580,872,840,875	14,580,872,840,875	18,978,289,359,119	18,978,289,359,119
23.2	Loans from banks	10,154,058,123,180	10,154,058,123,180	6,277,838,607,137	6,277,838,607,137
23.3	Loans from third parties	1,300,000,000	1,300,000,000	1,758,240,000,000	1,758,240,000,000
	Bonds issuance cost	(148,574,560,877)	(148,574,560,877)	(239,431,600,419)	(239,431,600,419)
Total		61,565,854,654,966	61,565,854,654,966	57,712,405,875,226	57,712,405,875,226

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

VI.23 Loans and finance lease *(continued)*

The movements of loans during the year were as follows

	Short-term loans	Long-term loans	Total
Beginning balance	30,937,469,509,389	26,774,936,365,837	57,712,405,875,226
Increase during the year	367,784,707,643	6,278,927,504,766	6,646,712,212,409
Decrease during the year	(3,370,325,301,822)	(236,563,098,311)	(3,606,888,400,133)
Foreign exchange difference	462,708,216,984	350,916,750,480	813,624,967,464
Reclassification	8,580,561,119,594	(8,580,561,119,594)	-
Ending balance	36,978,198,251,788	24,587,656,403,178	61,565,854,654,966

Restructured borrowings are presented in Note III.2 – Going Concern Assumption.

23.1. Bonds

Bonds issued at par

Bonds with issuing agents/advising organisations are	31 December 2024	01 January 2024
Short-term bonds	22,734,434,869,114	19,648,073,728,323
VPS Joint Stock Commercial Bank (1)	5,450,000,000,000	7,000,000,000,000
SSI Securities Corporation (2)	3,428,000,000,000	3,428,000,000,000
Petrovietnam Securities Incorporated (3)	3,148,959,959,577	1,657,410,152,311
MB Securities Joint Stock Company (4)	2,498,003,400,000	2,221,200,000,000
"BIDV Securities Company (5) "	2,221,389,546,790	2,214,549,189,953
Tan Viet Securities Joint Stock Company (6)	1,977,213,724,391	2,021,134,200,000
Tien Phong Securities Corporation (7)	1,440,000,000,000	-
Techcom Securities Joint Stock Company (8)	1,300,000,000,000	-
Vietnam Bank for Industry and Trade Securities Company (9)	945,651,923,252	975,080,186,059
Thanh Cong Securities Company (10)	125,000,000,000	-
Mirae Asset Securities Company (11)	115,320,415,104	130,700,000,000
Yuanta Securities Vietnam Company Limited (12)	84,895,900,000	-

Bonds with issuing agents/advising organisations are	31 December 2024	01 January 2024
Long-term bonds	14,580,872,840,875	18,978,289,359,119
Petrovietnam Securities Incorporated (3)	2,440,655,501,595	4,290,135,159,119
MB Securities Joint Stock Company (4)	3,940,000,000,000	4,218,003,400,000
"BIDV Securities Company (5) "	-	225,000,000,000
Tien Phong Securities Corporation (7)	-	1,440,000,000,000
Techcom Securities Joint Stock Company (8)	-	1,300,000,000,000
Thanh Cong Securities Company (10)	-	125,000,000,000
Yuanta Securities Vietnam Company Limited (12)	-	88,338,800,000
UBS AG, Singapore Branch (formerly known as Credit Suisse AG, Singapore Branch)(13)	8,200,217,339,280	7,291,812,000,000
Total	37,315,307,709,989	38,626,363,087,442

1. Bonds with issuing agent VPS Joint Stock Commercial Bank

Bonds issued at par value in Vietnamese Dong, advised by VPS Securities Joint Stock Company, including twenty-one (21) bonds with total par value of VND7,000,000,000,000 for a term of 36 months, initial maturity date is in 2023. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND5,450 billion.

The interest rate of these bonds is 11% per annum for the first interest period. After that, the interest rate will be adjusted every three (3) months at a reference interest rate plus a margin of 3.9% per annum but not lower than 11% per annum. The reference interest rate is defined as the highest interest rate of normal saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) for the term of twelve months (or equivalent term) announced at the reference bank at the interest rate determination date. These bonds are non-convertible, without warrants, and are secured by the land use rights and the property rights related to a project in Thu Duc City, Ho Chi Minh City; the property rights arising from business cooperation contracts relating to two projects in Binh Thuan Province and capital contribution in two relevant project's Developers owned by the Group. The boldholders agreed to change the term of these bonds from 36 months to 60 months, accordingly, the new maturity is from June to August 2025. During the year and until the date of the consolidated financial statements, the Company has early repurchased twenty (20) bonds. As of the date of the consolidated financial statements, the remaining balance is VND 340 billion.

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.1 Bonds (continued)

2. Bonds with issuing agent SSI Securities Corporation

Two (2) lots of bonds include: 5,543 convertible bonds and 231 warrant-linked bonds issued on 19 May 2022 ("Issue Date") at par value in VND which SSI Securities Corporation is the advisor, issuance agent, custody agent and bond transfer manager. The package of convertible bonds amounted of VND 5,543 billion with a par value of VND 1 billion per bond, having a term of ten (10) years, bearing a fixed interest rate of 10% per annum. These bonds are unsecured and could be converted into shares of No Va Land Investment Group Corporation (NVL) since the 41st day from the Issue Date until the 10th day before the Maturity Date. The Initial Conversion Price was determined at VND 93,960 per share, corresponding to the conversion rate of 10,643 shares per convertible bond. The package of warrant-linked bonds amounted of VND 231 billion with a par value of VND 1 billion per bond, having a term of ten (10) years, bearing a fixed interest rate of 8% per annum. These bonds are secondary secured by shares and contributed capital in two projects. The initial stock price to exercise the warrant was determined at VND 76,984 per share, corresponding to the rate of 1.31 shares per warrant-linked bond. A part of these bonds were exchanged to the equity interests in a subsidiary of the Group in 2023. On 22 September 2023, the Issuer and bondholders approved and completed the early redemption of 2,252 convertible bonds and 94 non-convertible bonds. As at 31 December 2024, the number of outstanding bonds are 3,291 convertible bonds and 137 warrant-linked bonds and the remaining balance of these bonds is VND 3,428 billion.

3. Bonds with issuing agent Petrovietnam Securities Incorporated

These bonds are non-convertible and not accompanied by warrants which arranged by Petrovietnam Securities Incorporated, including ten (10) lots of bonds with total of outstanding par value as at 31 December 2024 amounting to VND 5,589.6 billion. The details are as follows:

* Bonds issued at par value with the total successfully issued par value of VND 1,000 billion in Vietnamese Dong and advised by Petrovietnam Securities Incorporated, maturing on 12 February 2023, bearing a fixed interest rate of 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 750 billion.

* Bonds issued at par value with the total successfully issued par value of VND 1,000 billion in Vietnamese Dong and arranged by Petrovietnam Securities Incorporated, maturing in May 2023, bearing a fixed interest rate of 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 651.9 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Sai Gon Branch and issued by Petrovietnam Securities Incorporated as an issuing agent. Bond package has a total value of VND 1,300 billion and the final maturity date is in June 2023. The interest rate for the first interest period is 11.75% per annum. The interest rate for remaining periods is adjusted on a three-month basis and is defined as base rate at the time of adjustment plus 4.25% per annum. Base rate is the highest interest rate of "Public Bank Deposit" twelve-month saving deposits (paid in arrears), with the currency corresponding to that of borrowings, according to the deposit interest rate schedule of Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank published from time to time. These bonds are secured by shares of the Company owned by the shareholders. As at 31 December 2024, the remaining balance of bonds is VND 649.9 billion. The term of these bonds has been extended for twenty-four (24) months since the initial term.

* A lot of bonds issued at par value in Vietnamese Dong with the total successfully issued par value of VND 1,500 billion and arranged by Petrovietnam Securities Incorporated, initial maturity date is in March 2024, bearing a fixed interest rate of 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The part of these bonds has been extended payment term to 15 March 2026 and the interest rate is fixed at 11.5% per annum. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,438 billion.

* A lot of bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Sai Gon Branch with Petrovietnam Securities Incorporated as an agent. Bond package has a total value of VND 1,350 billion and the final maturity date is in March 2024. The interest rate for the first interest period is 12.5% per annum. The interest rate for remaining periods is

adjusted every three (3) months and is defined as base rate at the time of adjustment plus 5.0% per annum. Base rate is the highest interest rate of "Public Bank Deposit" twelve-month saving deposits (paid in arrears), with the currency corresponding to that of borrowings, according to the deposit interest rate schedule of Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank published from time to time. These bonds are secured by shares of the Company owned by the shareholders; capital contribution of the Group in the project's Developer; developing and trading rights and the land use rights formed in the future related to the project at Phan Thiet City, Binh Thuan Province. The term of these bonds has been extended for twenty-four (24) months since the initial term. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,099.9 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Sai Gon Branch and issued by Petrovietnam Securities Incorporated as an issuing agent with a total par value of VND 500 billion and the initial maturity date is in December 2023. The interest rate for the first interest period is 12.5% per annum. The interest rate for remaining periods is adjusted on a three-month basis and is defined as base rate at the time of adjustment plus 5% per annum. Base rate is the highest interest rate of "Public Bank Deposit" twelve-month saving deposits (paid in arrears), with the currency corresponding to that of borrowings, according to the deposit interest rate schedule of Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank published from time to time. These bonds are secured by shares of the Company owned by the shareholders; capital contribution of the Group in two projects' Developers; developing and trading rights and the land use rights formed in the future related to two projects at Phan Thiet City, Binh Thuan Province and payment guarantee from the Company. As at 31 December 2024, all of these bonds has been repurchased.

* Two (2) lots of bonds issued at par value in Vietnamese Dong issued by Petrovietnam Securities Incorporated as an issuing agent. Bond package has a total value of VND 1,000 billion. The maturity date according to bond issuance plan are on 14 October 2024 and 4 November 2024. The interest rate for the first interest period is fixed at 12.5% per annum. The interest rate for remaining periods is adjusted every three (3) months and is defined as the base interest rate at the time of adjustment plus 4.5% per annum. The base interest rate is announced by the Vietnam Public Joint Stock Bank from time to time. These bonds are secured by the land use right and the properties associated with the land belonging to two projects in Xuyen Moc District, Ba Ria Vung Tau Province. The term of these bonds has been extended for twenty-four (24) months since the initial maturity date, in which the earliest and the final maturity date is on 14 October 2026 and 4 November 2026, respectively. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 999.8 billion.

4. Bonds with issuing agent MB Securities Joint Stock Company

These bonds are non-convertible and not accompanied by warrants which arranged by MB Securities Joint Stock Company, including fourteen (14) lots of bonds with total outstanding par value as at 31 December 2024 amounting to VND 6,438 billion. The details are as follows:

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with MB Securities Joint Stock Company as an agent, including four (4) bonds with total par value of VND 2,600 billion. The details are as follows:

- Bond 1: total par value of VND 600 billion with a term of 24 months, matured in 2022.

- Bond 2: total par value of VND 600 billion with a term of 36 months, matured in 2023.

- Bond 3: total par value of VND 600 billion with a term of 48 months, initial maturity date is in June 2024. The term of Bond 3 has been agreed to extend to June 2026.

- Bond 4: total par value of VND 800 billion with a term of 60 months, maturing in 2025.

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.1 Bonds (continued)

4. Bonds with issuing agent MB Securities Joint Stock Company (continued)

The interest rate of these bonds is 10% per annum for the first year. After that, the interest rate will be defined at a rate of the twelve-month normal saving deposits in Vietnamese Dong (paid in arrears) of Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to the project at Bien Hoa City, Dong Nai Province and all of the contributed capital at the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,400 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with MB Securities Joint Stock Company as an agent, including five (5) bonds with total par value of VND 1,950 billion, including:

- Bond 1: total par value of VND 150 billion with a term of 24 months, matured in 2022.
- Bond 2: total par value of VND 245 billion with a term of 36 months, initial maturity date is in August 2023. The term of Bond 2 has been agreed to extend to August 2025.
- Bond 3: total par value of VND 610 billion with a term of 48 months, initial maturity date is in August 2024. The term of Bond 3 has been agreed to extend to August 2026.
- Bond 4: total par value of VND 610 billion with a term of 60 months, initial maturity date is in 2025. This bond has been partly early redeemed of VND 150 billion. The remaining balance as at 31 December 2024 is VND 460 billion and the term of Bond 4 has been agreed to extend to August 2027..
- Bond 5: total par value of VND 335 billion with a term of 72 months, maturing in 2026.

The interest rate of these bonds is 10% per annum for the first year. After that, the interest rate then will be defined at a rate of the twelve-month normal saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) of Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to the project at Bien Hoa City, Dong Nai Province and contributed capital at the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,650 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Military Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch with MB Securities Joint Stock Company as an agent. The renaining balace includes:

- Bond 3: total par value of VND 214 billion with a term of 36 months, matured in 2023.
- Bond 4: total par value of VND 214 billion with a term of 48 months, matured in June 2024.
- Bond 5: total par value of VND 107.7 billion with a term of 60 months, maturing in 2025. This bond has been partly early redeemed in 2022. The remaining balance of Bond 5 is VND 1 billion.

The interest rate of these bonds is 10% per annum for the first year. After that, the interest rate is floating and adjusted every three (3) months. The interest rate then will be defined at a rate of the twelve-month normal saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) of Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to the project at Bien Hoa City, Dong Nai Province, contributed capital at the project's Developer and a part of contributed capital at the parent company of the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Military Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch, including four (4) bonds with total par value of VND 2,000 billion, including:

- Bond 1: total par value of VND 500 billion with a term of 48 months, maturing in 2025.
- Bond 2: total par value of VND 500 billion with a term of 36 months, initial maturity date is in September 2024. The term of Bond 2 has been agreed to extend to September 2026.
- Bond 3: total par value of VND 500 billion with a term of 24 months, matured in 2023.
- Bond 4: total par value of VND 500 billion with a term of 12 months, matured in 2022.

The interest rate of these bonds is 10% per annum for the first year. After that, the interest rate is floating and adjusted every three (3) months. The interest rate then will be defined at a rate of the twelve-month normal saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) of Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to the project in Bien Hoa City, Dong Nai province and capital contribution in the project's Developer. As at 31 December 2024, Bond 3 and Bond 4 have been repurchased before maturity, the remaining balance of these bonds is VND 1,000 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong to Military Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch with a total par value of VND 657,000,000,000, maturing in June 2025. The interest rate for the first interest period is 10% per annum, after that the interest rate is floating and adjusted every three (3) months and defined at the rate of the twelve-month normal saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) by Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to the project at Bien Hoa City, Dong Nai Province, and all contributed capital of a Group's subsidiary. As at 31 December 2024, the remaining balance of bonds is VND 23 billion.

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong issued by MB Securities Joint Stock Company as an agent, including three (3) bonds with total par value of VND 600 billion, including:

- Bond 1: total par value of VND 200 billion with a term of 36 months, matured in 2023.
- Bond 2: total par value of VND 200 billion with a term of 48 months, initial maturity date is in August 2024. This bond has been partly early redeemed in 2022. The remaining balance is VND 120,000,000,000 and the term of Bond 2 has been agreed to extend to August 2026.
- Bond 3: total par value of VND 200 billion with a term of 60 months, maturing in 2025. This bond has been partly early redeemed in 2022. The remaining balance is VND 80 billion and the term of Bond 3 has been agreed to extend to August 2026.

The interest rate of these bonds is 10% per annum for the first year. After that, the interest rate is floating and adjusted every three (3) months. The interest rate then will be determined by the reference lending rate according to Residential Savings - a type of residential savings interest rate with a term of twelve (12) months of Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. These bonds are secured by the land use rights and the property rights related to project in Phuoc Thuan commune, Xuyen Moc district, Ba Ria Vung Tau province; capital contribution in the project's Developer and all capital contribution in the parent company of the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 200 billion.

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.1 Bonds (continued)

4. Bonds with issuing agent MB Securities Joint Stock Company (continued)

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with MB Securities Joint Stock Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 1,000 billion and the maturity date is in March 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders, real estate and property rights owned by the Company and its subsidiaries. The term of these bonds has been extended for twenty-four (24) months since the initial term and the interest rate is fixed at 11.5% per annum. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 864 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong issued by MB Securities Joint Stock Company as an issuing agent with total maximum par value of VND 1,300 billion, maturing in December 2031. The interest rate is fixed at 10% per annum for the first four (4) interest period and the loan interest rate is adjusted every three (3) months at a reference interest rate at the time of adjustment plus a margin of 3.5% per annum. The reference rate is defined as the highest interest rate of saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) for the term of twelve months announced on the official website of Military Commercial Joint Stock Bank at 11:00 a.m on the interest rate determination date. This bond is secured by the land use right and the property rights from a project in Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province and the contributed capital at the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,300 billion.*

5. Bonds with issuing agent BIDV Securities Company

These bonds are non-convertible and not accompanied by warrants which arranged by BIDV Securities Company, including seven (7) lots of bonds with total of outstanding par value as at 31 December 2024 amounting to VND 2,221.4 billion. The details are as follows:

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with BIDV Securities Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 1,000 billion, maturing in September 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders and swap with other assets. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 842.3 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by BIDV Securities Company. These bonds are non-convertible, without warrants, with the par value of VND 100,000,000/bond. The total value which were successfully issued is VND 625.7 billion, having a term of twelve (12) months, maturing in March 2023, bearing a fixed interest rate of 9.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders and land use rights in Phan Thiet. The Group is coordinating with BIDV Securities Company to handle secured assets and settle bond payment obligations. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 277.1 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by BIDV Securities Company, with total successfully issued par value of VND 500 billion, the maturity date according to bond issuance plan is on 16 February 2024. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 473.3 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with BIDV Securities Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 300 billion, maturing in June 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 270.6 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with BIDV Securities Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 250 billion, initial maturity date is in April 2024. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. The term of these bonds has*

been extended to 10 March 2025, the interest rate increase from 10.5% per annum to 11.5% per annum and will be paid at maturity date. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 225 billion.

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with BIDV Securities Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 220 billion, maturing in April 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 96.6 billion.*

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by BIDV Securities Company. These bonds are non-convertible, without warrants, with the par value of VND 100,000,000/bond. The total value which were successfully issued is VND 157.3 billion, having a term of eighteen (18) months, the maturity date according to bond issuance plan is on 30 September 2023, bearing a fixed interest rate of 9.8% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders and land use rights in Phan Thiet. The Group is coordinating with BIDV Securities Company to handle secured assets and settle bond payment obligations. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 36.5 billion.*

6. Bonds with issuing agent Tan Viet Securities Joint Stock Company

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by Tan Viet Securities Joint Stock Company. These bonds are non-convertible, without warrants, with the par value of VND 100,000/bond. The total value which were successfully issued is VND 2,300 billion, having a term of sixty (60) months since the issuance date, the initial maturity date is on 5 September 2027, bearing an interest rate of 10.5% per annum for the first interest period. These bonds are secured by the land use right of the Company and term deposit contract. The Group is in discussion with the bondholders and in the process of swapping with other assets. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,977.2 billion.*

7. Bonds with issuing agent Tien Phong Securities Corporation

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong issued by Tien Phong Securities Corporation as an issuing agent in January 2022 with the total successfully issued par value of VND 1,600 billion, with a term of thirty-six (36) months, maturing in January 2025. The interest rate is 10% per annum for the first year and then will be defined at a rate of the twelve-month normal saving deposits in Vietnamese Dong from individuals (paid in arrears) and no early withdrawal announced by Tien Phong Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 2% per annum. These bonds are secured by the development right of a project in District 1, Ho Chi Minh City, capital contribution in the project's Developer owned by shareholders and the property right arising from a business cooperation contract related to a project in Dong Nai Province. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,440 billion. As of the date of the consolidated financial statments, the Group has repurchased entire of these bonds.*

8. Bonds with issuing agent Techcom Securities Joint Stock Company

** Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by Techcom Securities Joint Stock Company. These bonds are non-convertible, not accompanied by warrants, with the par value of VND 100,000/bond. The total value which was successfully issued is VND 1,300 billion for a term of eighteen (18) months from the Issue Day, with the initial maturity date is in July 2023. The interest rate of these bonds is 9.5% per annum for the first four (04) interest periods. After that, the interest rate will be adjusted at a reference interet rate plus a margin of 3.28% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders and property rights related to a sector of a project in Phan Thiet City. The term of these bonds has been extended for two (2) years since the initial term and the interest rate is fixed at 11.5% per annum. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 1,300 billion.*

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.1 Bonds (continued)

9. Bonds with issuing agent Vietnam Bank for Industry and Trade Securities Company

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with Vietnam Bank for Industry and Trade Securities Company as agent on 17 March 2022, with total successfully issued par value of VND 1,000 billion, the maturity date according to bond issuance plan is on 17 September 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The Group is in discussion with the bondholders to change the term of these bonds. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 945.6 billion.

10. Bonds with issuing agent Thanh Cong Securities Company

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with Thanh Cong Securities Company as an agent, with total successfully issued par value of VND 250 billion. The initial maturity date is in August 2023 and interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds have been repurchased in 2022 amounting to VND 125 billion. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The term of these bonds has been extended for twenty-four (24) months since the initial term and the interest rate is fixed at 11.5% per annum. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 125 billion.

11. Bonds with issuing agent Mirae Asset Securities Company (Vietnam)

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong arranged by Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh Branch and issued by Mirae Asset Securities Company (Vietnam) as an issuing agent, with total maximum par value of VND 1,000,000,000,000, the maturity date according to bond issuance plan is on 23 July 2023. The interest rate is fixed at 11% per annum. These bonds are unsecured. The total value which was successfully issued as at 31 December 2024 is VND 137,600,000,000. The Group is in discussion with the bondholders to implement bond restructuring solutions. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is VND 115.3 billion.

12. Bonds with issuing agent Yuanta Securities Vietnam Company Limited

* Bonds issued at par value in Vietnamese Dong with Yuanta Securities Vietnam Company Limited as an agent, with total maximum par value of VND 500 billion, maturing in March 2023. The interest rate is fixed at 10.5% per annum. These bonds are secured by shares of the Company owned by shareholders. The total value which were successfully issued as at 31 December 2024 is VND 430.7 billion. As at 31 December 2024, the remaining balance of bonds is VND 84,895,900,000. The term of these bonds has been extended to 16 March 2025 and the interest rate is fixed at 11.5% per annum. As at 31 December 2024, the remaining balance of these bonds is 84.9 billion.

13. Bonds with issuing agent UBS AG, Singapore Branch

* These are 1,500 Convertible Bonds issued on 16 July 2021 ("Issue Date") at par value in USD to international investors which The Bank of New York Mellon - London Branch is trustee, UBS AG, Singapore Branch (formerly known as Credit Suisse AG, Singapore Branch) is the arranger and issuance agents. The package of Convertible Bonds amounted of USD300,000,000 with a par value of USD200,000 per bond will mature on 16 July 2026 ("Maturity Date"), subject to a bond coupon interest of 5.25% per annum which will be repaid every six (6) months and a redemption yield of 6% per annum which is calculated on a six-month basis.

These bonds are unsecured and could be converted into shares of No Va Land Investment Group Corporation (NVL) since the 41st day from the Issue Date until the 10th day before the Maturity Date. The Initial Conversion Price was determined at VND 135,700 per share, corresponding to the conversion rate of 33,915.9912 shares per convertible bond and may be adjusted in the following cases: (1) Business events resulting in a change in the share value, and/or (2) adjustment corresponding to the decrease in NVL share price.

The Company has completed the restructuring plan which took effect since 5 July 2024 ("Amendment Effective Date"). Accordingly, the initial principal amount since Amendment Effective Date is USD320,935,280 with a par value of USD214,960

per bond and maturity date is on 30 June 2027, subject to a bond coupon interest of 5.25% per annum which will be repaid every six (6) months. The Redemption Price is the sum of (i) 115% of principal amount and (ii) unpaid interest expenses. The Initial Conversion Price as at Amendment Effective Date is VND 40,000 per share, corresponding to the conversion rate of 134,135 shares per convertible bond. The Initial Conversion Price was adjusted to VND 36,000 per share on 5 January 2025, corresponding to the conversion rate of 149,038 shares per convertible bond.

23.2 Loans from banks

Lenders	31 December 2024	01 January 2024
Short-term loans from banks	4,733,274,406,051	3,128,847,833,951
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (1)	170,018,206,326	-
Military Commercial Joint Stock Bank (2)	1,142,604,568,476	-
UBS AG, Singapore Branch (Trước đây là Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1,860,251,101,431	1,777,908,179,599
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh Branch (3)	7,637,500,000	7,637,500,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (4)	100,000,000	542,800,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Branch 1 (5)	17,250,000,000	9,200,000,000
Maybank International Labuan Branch (5)	485,469,000,000	195,360,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	485,469,000,000	195,360,000,000
Tien Phong Securities Corporation (6)	235,862,169,025	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	328,512,860,793	139,542,854,352
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Headquarter (7)	100,000,000	100,000,000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Singapore Branch	-	138,339,300,000
HSBC Bank (Viet Nam) Ltd.	-	122,600,000,000

VI.23 Loans and finance lease *(continued)*

23.2 Loans from banks *(continued)*

Lenders	31 December 2024	01 January 2024
Long-term loans from banks	10,154,058,123,180	6,277,838,607,137
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (1)	4,559,879,261,488	1,812,131,840,089
Military Commercial Joint Stock Bank (2)	2,409,579,240,812	1,809,837,186,986
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (4)	1,499,890,000,000	971,000,000,000
Maybank International Labuan Branch (5)	-	293,040,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (5)	-	293,040,000,000
Tien Phong Securities Corporation (6)	1,309,151,677,498	924,061,002,354
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (7)	-	174,428,577,708
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Headquarter (7)	200,000,000	300,000,000
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch (8)	375,357,943,382	-
Total	14,887,332,529,231	9,406,686,441,088

1. Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank

Loans from Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank with the outstanding balances as at 31 December 2024 is 4,729.9 billion (As at 31 December 2024: VND1,812.1 billion). The details are as follows:

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under the credit contracts of VND 7,000 billion for a term of eighty-four (84) months from the first disbursement date. The principal are paid on a three-month basis and the grace period is thirty-six (36) months. The first principal payment is in March 2027. Interest rates are being specified in each drawdown and fixed for the first interest period. After that, interest rate will be adjusted every three (3) months at the highest interest rate of twelve-month normal saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) at Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (Transaction Center) at the interest determination date plus a margin of 3-4% per annum but not lower than the interest rate of the first interest period of each drawdown. These borrowings are secured by all of the Group's contributed capital in the subsidiary; the property rights arising from the project in Ho Chi Minh City; the receivables and the assets formed in the future belonging to this project. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 2.840,4 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with the amount under a loan contract of VND 300 billion for a term of twenty-four (24) months from the first disbursement date. The principal are paid on a three-month basis and the first principal payment is in July 2025. The interest rate is 10.6% per annum for the first interest period. After that the interest rate is adjusted every three (3) months and is defined as the interest rate on selling capital announced by Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (Head Office) at the interest determination date which applied to corporate clients for loans in Vietnamese Dong with loan term of twenty-four (24) months and interest rate adjustment period of three (3) months plus a margin of 3.5% per annum but not lower than 10.6% per annum. These borrowings are secured by the property rights arising from the deposit contracts relating to land plots of a project in District 9, Ho Chi Minh City and the property rights arising from high-rise area of a project in Thu Duc City, Ho Chi Minh City. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 300 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with the amount under a loan contract of VND 255 billion for a term of fifty-four (54) months from the first disbursement date. The principal are paid on a three-month basis, the grace period is eighteen (18) months and the first principal payment is in June 2026. The loan interest will be paid on a three-month basis. The interest rate is 11% per annum for the first month and then is adjusted once a month at the highest interest rate of twelve-month normal saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) at Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (Transaction Center) at the interest determination date plus a margin of 3.7% per annum but not lower than 11% per annum. These borrowings are secured by the land use rights, home ownership right and assets attached to the land relating to a project in Dong Nai Province and capital contribution in the project's Developer owned by a subsidiary. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 255 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit of VND 3,600 billion from Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Transaction Center 2 Branch. The total value which were successfully disbursed as at 31 December 2024 is VND 1,334,547,088,459, including:*

- The first loan is VND 1,200 billion for a term of fifty-four (54) months since the first drawdown, the grace period for principal is eighteen (18) months;

- The second loan is VND 134,547,088,459 for a term of fifty-four (54) months since the first drawdown.

The principal are paid on a three-month basis. The first principal payment is in June 2025. Interest rate is 11.5% per annum and is adjusted every month at the highest interest rate of twelve-month normal saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) at Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (Transaction Center) at the interest determination date plus a margin of 4% per annum but not lower than 11.5% per annum. The loans are secured by the land use rights and the property rights under a part of the project in Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province; the receivables arising from the project and the contributed capital owned by all members at the project's Developer. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 1.334,5 billion.

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.2 Loans from banks (continued)

2. Military Commercial Joint Stock Bank

Loans from Military Commercial Joint Stock Bank with the outstanding balances as at 31 December 2024 is VND 3,552.1 billion (As at 31 December 2023: VND 1,809.8 billion). The details are as follows:

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 600 billion for a term of sixty (60) months since the first drawdown date. The loan bears an interest at 11.5% per annum for the first three months and the loan interest rate is adjusted every three (3) months at a rate of twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) at Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. The loan is secured by the receivables and assets formed in the future belonging to the project at Xuyen Moc District, Ba Ria - Vung Tau Province and all of the Group's contributed capital in the subsidiary. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 343.3 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with the amount under a loan contract of VND 1,500 billion for a term of a hundred and eight (108) months since the first drawdown date. The loan bears an interest at 10.0% per annum for the first year and the loan interest rate is adjusted every three (3) months at a rate of twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) at Military Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 3.5% per annum. The loan is secured by all of the Group's contributed capital in the subsidiary and the land use rights under the project at Xuyen Moc District, Ba Ria - Vung Tau Province. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 825 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with the amount under a loan contract of VND 1,500 billion for a term of thirty-six (36) months from the first disbursement date. The interest rate is 11.5% per annum for the first interest period and then is adjusted every three (3) months at a reference interest rate plus a margin of 3.5% per annum. The reference interest rate is defined as an interest rate in Vietnamese Dong for corporate customers with a loan term of more than 12 months announced by Military Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch. These borrowings are secured by all of the Group's contributed capital in the subsidiary, the property rights and land use rights of the project in Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 935.3 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 1,100 billion for a term of forty-eight (48) months from the first disbursement date. The principal are paid on a three-month basis, the grace period is twenty-four (24) months and the first principal payment is in November 2026. The interest rate is 11.1% per annum for the first interest period then it is adjusted every three (3) months and is defined as Reference Interest Rate in VND for corporate customers with a loan term of forty-eight (48) months announced by Military Commercial Joint Stock Bank - North Sai Gon Branch plus a margin of 3.5% per annum but not lower than 10.21% per annum. These borrowings are secured by the land use rights and the property rights relating to a project in Dong Nai Province and capital contribution in the project's Developer owned by shareholders. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 36.04 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 6,000 billion for a maximum term of seventy-two (72) months since the date following the drawdown date. The principal is paid on a three-month basis and the maximum grace period is eighteen (18) months since the date following the drawdown date, the first principal payment is in June 2025. Interest rates are being specified in each drawdown and fixed for the first interest period. After that, interest rate will be adjusted every three (3) months at a reference interest rate in Vietnamese Dong of the borrowings with a term of sixty (60) months for Corporate and Institutional Banking (CIB) announced by Military Commercial Joint Stock Bank on the adjustment date plus a margin of 2.55% per annum. These borrowings are secured by the land use rights; assets that are formed and will be formed in the future; the property rights arising from sale contracts and the property rights related to a project in Tien Thanh Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province and all of the contributed capital at the project's Developer owned by its shareholders. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 1,412.5 billion.*

3. UBS AG, Singapore Branch

These are borrowings with a credit facility of USD250,000,000 and VND 23.5 billion to Nova Hospitality Joint Stock Company, including 2 loans as follow: The borrowings in USD arranged by UBS AG, Singapore Branch (formerly known as Credit Suisse AG, Singapore Branch); Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch and other syndicated lenders. The loan duration is forty-two (42) months from the first date of drawdown. Interest rate is defined as LIBOR rate plus a margin of 4.25% per annum and repayable every six (6) months. These borrowings are secured by a project in Xuyen Moc District, Ba Ria Vung Tau Province. As at 31 December 2024, the Group had the outstanding balance of VND 1,860.25 billion.

Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh Branch

The borrowings in Vietnamese Dong from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh Branch with a credit limit of VND 23.5 billion (equivalent to USD1,000,000) for a term of forty eight (48) months and ten (10) days since the drawdown date. Interest rate are adjusted every 6 months at a rate of twelve-month saving deposits from individuals plus a margin of 3.5% per annum. These borrowings are secured by deposit contracts at the bank. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 7.64 billion.

4. Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade

These are borrowings in Vietnamese Dong with the amount under a loan contract of VND 2,870,000,000,000 for a term of forty-eight (48) months since the first drawdown date. The interest rate for the first interest period is 11.0% per annum and the interest rate is adjusted every three (3) months at a highest rate of saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) for the equivalent term at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade plus a margin of 4.5% per annum or equal to the corresponding term lending interest rate floor of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, whichever is higher. The loan is secured by all of the Group's contributed capital in the subsidiary, the land use rights and assets attached to the land and the property rights under the project in Bien Hoa City, Dong Nai Province, the rights and benefits arising from developing the project. The principal and interest payment term of these borrowings has been extended to 2027, accordingly the final payment will be on 25 October 2027. The remaining balance as at 31 December 2024 is VND 1,499.99 billion.

5. Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 1

These are syndicated loans which Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 1 is the facility agent and the arranger agent. These are borrowings with a credit facility of USD41,000,000 including 2 loans as follows:

** The borrowings in USD with amount of USD40,000,000, which are arranged by Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (credit limit of USD20,000,000) with the ending balance of USD19,000,000 and Maybank International Labuan Branch (credit limit of USD20,000,000) with the ending balance of USD19,000,000, for a term of thirty (30) months. The borrowings in USD bear an interest of SOFR plus a margin of 5.5% per annum.*

** The borrowings in Vietnamese Dong with the amount under the Debt Receipt of VND 23,000,000,000 (equivalent to USD1,000,000) from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 1 for a term of thirty (30) months. As at 31 December 2024, the remaining balance is VND 17.25 billion. Loan interest rate is following the interest rate of twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong plus a margin of 4.5% per annum.*

These borrowings are secured by a part of assets belonging to a project in Ho Chi Minh City. As at the consolidated balance sheet date, the Company is in discussion to change the principal and interest payment term of these borrowings.

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.2 Loans from banks (continued)

6. Tien Phong Securities Corporation

Loans from Tien Phong Securities Corporation with the outstanding balances as at 31 December 2024 is VND 1,545 billion (As at 31 December 2023: VND 924 billion). The details are as follows:

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 770 billion from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank for a term of forty-two (42) months. Interest rates are being specified in each drawdown. The interest rate is adjusted every three (3) months and defined as the medium-term base interest rate for a term of three (3) months from corporate clients at Tien Phong Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 4.0% per annum. These borrowings are secured by the development right of a project in District 1, Ho Chi Minh City and capital contribution in the project's Developer owned by shareholders. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 770 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 1,850 billion from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank for a term of forty-two (42) months. Interest rates are being specified in each drawdown. The interest rate is adjusted every three (3) months and defined as the medium-term base interest rate for a term of three (3) months from corporate clients at Tien Phong Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 2.0% per annum. These borrowings are secured by the development right of a project in District 1, Ho Chi Minh City and capital contribution in the project's Developer owned by shareholders. As at 31 December 2024, the remaining balance of these borrowings is VND 338 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 670 billion from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank for a term of fourty-two (42) months from the first disbursement date. The grace period for loan principal is thirty-six (36) months. Interest rates are being specified in each drawdown. The loan interest will be paid on a six-month basis, the grace period for loan interest is twelve (12) months and the first interest payment term is in March 2026. The interest rate is 9% per annum for the first interest period and then is adjusted every three (3) months at the medium-term base interest rate for a term of three (3) months from corporate clients at Tien Phong Commercial Joint Stock Bank plus a margin of 1.5%-2% per annum but not lower than 9% per annum. These borrowings are secured by the development right of a project in District 1, Ho Chi Minh City, capital contribution in the project's Developer owned by shareholders and shares of the Company owned by shareholders. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 437 billion.*

7. Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH

These are borrowings with a credit facility of USD20,000,000 and VND 700,000,000 to the Company, including 2 loans as follow:

** The borrowings in USD with a credit limit of USD20,000,000 from Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. The loan duration is ninety-six (96) months and does not exceed 15 June 2027. The interest rate is 5.1% per annum. Interest is paid every six (6) months. As at the consolidated balance sheet date, the Company is in discussion to change the principal and interest payment term of these borrowings. These borrowings are secured by the land use right and the properties associated with the land belonging to a project in Can Tho province.*

** The borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit of VND 700,000,000 from Ho Chi Minh City Housing Development Joint Stock Commercial Bank - Headquarter for a term of ninety-six (96) months since the date following the drawdown date and does not exceed 15 June 2027. The principal is paid on a six-month basis and the grace period is twelve (12) months since the drawdown date. Interest rate is 12% per annum for the first three months and since the fourth month, the interest is defined at a rate of the twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) in Ho Chi Minh City Housing Development Joint Stock Commercial Bank - Headquarter plus the margin of 4.7% per annum. These borrowings are secured by the land use right and the properties associated with the land belonging to a project in Can Tho province.*

8. Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch

Loans from Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch with the outstanding balances as at 31 December 2024 is VND 375.36 billion (As at 31 December 2023: 0). The details are as follows:

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 350 billion for a term of thirty-seven (37) months from the first disbursement date. The interest rate is 11.5% per annum for the first interest period and then is adjusted every three (3) months at a reference interest rate plus a margin of 3% per annum. The reference interest rate is defined as at the highest interest rate of twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) announced by Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank. These borrowings are secured by the property rights that are formed and/or will be formed in the future; the land use rights, housing ownership rights and other assets attached to the land and account receivables belonging to a part of the project in Nha Be District, Ho Chi Minh City and the payment guarantee from the Company. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 144.69 billion.*

** These are borrowings in Vietnamese Dong with a credit limit under a credit contract of VND 406 billion for the latest payment term of 30 September 2027. The interest rate is 10% per annum for the first interest period and then is adjusted every three (3) months at a reference interest rate plus a margin of 3% per annum. The reference interest rate is defined as at the highest interest rate of twelve-month saving deposits from individuals in Vietnamese Dong (paid in arrears) announced by Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank. These borrowings are secured by the property rights that are formed and/or will be formed in the future; the land use rights, housing ownership rights and other assets attached to the land and account receivables belonging to a part of the project in Nha Be District, Ho Chi Minh City and the payment guarantee from the Company. Until 31 December 2024, these borrowings were successfully disbursed of VND 230.67 billion.*

23.3 Loans from third parties

	31 December 2024	01 January 2024
1. Short-term	9,510,751,525,737	8,237,834,196,469
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	2,452,896,000,000	586,080,000,000
Seatown Private Credit Master Fund (2)	2,242,355,760,000	2,143,099,200,000
UBS AG, Singapore Branch (formerly known as Credit Suisse AG, Singapore Branch) (3)	1,405,305,000,000	1,343,100,000,000
Stark1st Co. Ltd (4)	945,387,000,000	1,221,000,000,000
Nova Homes Trading Joint Stock Company (5)	54,434,711,764	163,398,377,712
Others (5)	2,410,373,053,973	2,781,156,618,757
2. Long-term	-	1,758,240,000,000
Credit Opportunities III Pte. Limited (1)	-	1,758,240,000,000
Total	9,510,751,525,737	9,996,074,196,469

VI.23 Loans and finance lease (continued)

23.3 Loans from third parties (continued)

1. Loans from Credit Opportunities III Pte. Limited

These are borrowings with a credit limit of USD100,000,000 with Credit Opportunities III Pte. Limited. Interest rate is 6.0% per annum and repayable every three (3) months. The maturity date is on 18 August 2025. The Company would pay an additional amount to ensure that Lenders receives a target IRR of 13.5% per annum (including 2% of annual running fee) when these borrowings mature. These borrowings are secured by shares owned by the Company's shareholders; receivables and guarantee related to a project at Bien Hoa City, Dong Nai Province; receivables, accounts and other assets related to a project at Phan Thiet City, Binh Thuan Province. The Company is in discussion with the lender to change the term of these borrowings.

2. Loans from Seatown Private Credit Master Fund

These are borrowings according to the loan agreement and appendices with a credit facility of USD110,000,000 from Seatown Private Credit Master Fund and/or other lender/lenders. The outstanding balance as at 31 December 2024 is USD87.76 million. Interest rate is 6.0% per annum and repayable every six (6) months. The Company would pay an additional amount to ensure that lender receives a target IRR of 14% per annum when these borrowings mature. These borrowings are secured by the property rights, the account and contributed capital related to a project at Dong Nai Province and the remaining proceeds after fulfilling all secured obligations on a domestic loan in relation to this project.

3. Loans from UBS AG, Singapore Branch

These are borrowings according to the loan agreement and appendices with a credit facility of USD100,000,000, which is arranged by UBS AG, Singapore Branch (formerly known as Credit Suisse AG, Singapore Branch). The outstanding balance as at 31 December 2024 is USD55 million. The interest rate is defined as SOFR plus a margin of 5.76% per annum and repayable every three (3) months. The Company would pay an additional amount to ensure that lender receives a target IRR of 11.5% per annum. These borrowings are secured by shares owned by the Company's shareholders.

4. Loans from Stark1st Co. Ltd.

These are borrowings with a credit limit of USD50,000,000 with Stark1st Co. Ltd. The outstanding balance as at 31 December 2024 is USD37 million. The initial interest rate is 6.0% per annum, adjusted to 3% per annum paid in cash applied from June 2023 and repayable every six (6) months. The initial maturity date is on 15 July 2024. The Company would pay an additional amount to ensure that lender receives a target IRR of 11.5% per annum. These borrowings are secured by shares owned by the Company's shareholders and shares owned by the guarantors. As at the consolidated balance sheet date, the term of these borrowings has been extended for twelve (12) months since the initial maturity date, loan interest will be paid on the due date.

5. Loans from other parties

These are borrowings in Vietnamese Dong, having terms ranging from 5 to 36 months, bearing interest at the rate from 2.80% to 13.67% per annum and are unsecured.

VI.24 Provisions for payables

This balance represents the provision for warranty of properties that have been completed and handed over at the reporting date.

Detail were as below:

	Short-term	Long-term	Total
Beginning of the year	19,111,447,884	261,472,644,251	280,584,092,135
Increase due to provision	-	59,186,008,590	59,186,008,590
Short-term/long-term classification	16,226,958,577	(16,226,958,577)	-
Use of provision	(46,077,500)	(1,889,087,010)	(1,935,164,510)
Provision reversal	(23,703,828,717)	(24,195,262,800)	(47,899,091,517)
End of the year	11,588,500,244	278,347,344,454	289,935,844,698

VI.25 Deferred income tax payable

	Recorded on the Consolidated Balance Sheet		Recorded on Consolidated Income Statement
Items	31 December 2024	01 January 2024	Year 2024
1. Deferred income tax assets	141,684,358,122	183,870,469,256	42,186,111,134
The temporary difference from unrealized gains in inventory, long-term prepaid expenses, and investment property.	74,297,345,920	85,833,151,250	11,535,805,330
The temporary difference is deducted from other transactions.	24,157,859,569	43,260,661,315	19,102,801,746
Unused tax loss	43,229,152,633	54,776,656,691	11,547,504,058
2. Deferred tax liability.	14,631,680,390,354	13,707,696,719,409	934,971,727,556
The temporary difference from revaluation of fair value at the acquisition date of a subsidiary.	9,675,221,573,232	9,847,342,903,833	(172,121,330,601)
Disposal of a subsidiary	-	-	10,988,056,611
The temporary difference from capitalized interest expenses.	4,857,319,361,778	3,792,967,290,209	1,064,352,071,569
The temporary difference from other transactions.	99,139,455,344	67,386,525,367	31,752,929,977
3. Deferred income tax recognized in consolidated business results (1+2)			977,157,838,690

The corporate income tax rate used to determine the deferred tax liability is 20% (the tax rate for the previous year was also 20%).

VI.25 Deferred income tax payable *(continued)*

The changes in the deferred corporate income tax situatio

Deferred tax asset		Deferred tax liability	
Year 2024	Year 2023	Year 2024	Year 2023
Beginning balance	183,870,469,256	152,077,405,395	13,707,696,719,409
Recognize in business results	(42,186,111,134)	(29,618,330,309)	934,971,727,556
Disposal of a sub-sidiary	-	61,411,394,170	(10,988,056,611)
Ending balance	141,684,358,122	183,870,469,256	14,631,680,390,354

VI.26 Owners' equity

26.2 Movements in owners' equity

Item	Ordinary shares	Share premium	Post-tax undistributed earnings	Non-controlling interests	Total
The beginning of period year	19,501,045,380,000	5,051,601,924,626	12,888,775,711,396	7,376,307,364,143	44,817,730,380,165
Net profit for the year	-	-	605,578,220,113	(119,713,695,215)	485,864,524,898
Decrease due to dividend received	-	-	-	(31,383,642)	(31,383,642)
Decrease in capital of subsidiaries	-	-	-	(15,000,000)	(15,000,000)
Decrease due to divestment of subsidiary	-	-	-	(698,479,018)	(698,479,018)
Increase/(decrease) due to change in ownership of subsidiaries	-	-	(146,361,238)	146,361,238	-
The ending of period year	19,501,045,380,000	5,051,601,924,626	13,494,207,570,271	7,255,995,167,506	45,302,850,042,403
The beginning of current year	19,501,045,380,000	5,051,601,924,626	13,494,207,570,271	7,255,995,167,506	45,302,850,042,403
Net profit for the year	-	-	(6,454,779,904,770)	2,060,137,701,067	(4,394,642,203,703)
Decrease due to dividend received	-	-	-	(37,153,487)	(37,153,487)
Decrease in capital of subsidiaries	-	-	-	(413,083,000)	(413,083,000)
Decrease due to divestment of subsidiary	-	-	-	(158,604,422)	(158,604,422)
Increase/(decrease) due to change in ownership of subsidiaries	-	-	6,241,691,076,578	141,734,284,245	6,383,425,360,823
The ending of current year	19,501,045,380,000	5,051,601,924,626	13,281,118,742,079	9,457,258,311,909	47,291,024,358,614

VI.26 Owners' Capital

26.1 Details of owners' shareholdings

	Capital contribution ratio as at 31/12/2024	31 December 2024	01 January 2024
Diamond Properties Joint Stock Company	8.65%	1,686,609,870,000	1,764,153,930,000
NovaGroup Joint Stock Company	17.63%	3,438,407,580,000	3,822,574,330,000
Others	73.72%	14,376,027,930,000	13,914,317,120,000
Total	100.00%	19,501,045,380,000	19,501,045,380,000

As at 31 December 2024, a portion of the ordinary shares was used as collateral for some of the Group's borrowings (according to borrowing notes).

VI.26 Owners' Capital *(continued)*

26.3 Capital transactions with owners

	Year 2024	Year 2023
Owners' Capital		
Beginning of the year	19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
End of the year	19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
Dividend paid	-	-

26.4 Dividend

	Year 2024	Year 2023
Dividends declared after the end of the financial year		
Dividends declared	Not declared yet	-

26.5 Shares

	31 December 2024	01 January 2024
Number of shares registered	1,950,104,538	1,950,104,538
Number of shares issued	1,950,104,538	1,950,104,538
Ordinary shares	1,950,104,538	1,950,104,538
Number of redeemable shares	-	-
Number of existing shares in circulation	1,950,104,538	1,950,104,538
Ordinary shares	1,950,104,538	1,950,104,538
Par value per share: VND10,000.	10,000	10,000

VI.27 Off balance sheet items

a. Operating leases

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases were as follows:

	31 December 2024	01 January 2024
Within one year	26,458,777,800	31,716,357,977
From one to five years	4,913,116,950	8,053,296,750
Total	31,371,894,750	39,769,654,727

b. Foreign currencies

	31 December 2024	01 January 2024
	Value	Value
USD	5,419	6,247

VII. Additional information for items presented in the consolidated income statement

VII.1 Revenue from sales of goods and rendering of services

	Year 2024	Year 2023
Revenue from sale of real estate	8,362,486,114,515	4,102,993,406,949
"Revenue from management consulting services, project development consultancy, sale consultancy services and other services"	556,660,533,078	505,530,057,448
Revenue from leasing properties	160,472,954,623	161,426,865,884
Total	9,079,619,602,216	4,769,950,330,281

VII.2 Sales deductions

	Year 2024	Year 2023
Trade discount	6,244,128,255	4,891,016,461
Sales returns	-	8,157,100,000
Total	6,244,128,255	13,048,116,461

VII.3 Net revenue from sales of goods and rendering of services

	Year 2024	Year 2023
Net revenue from sale of real estate	8,356,241,986,260	4,089,945,290,488
Net revenue from rendering of corporate management, project development consultancy, sale consultancy services and other services	556,660,533,078	505,530,057,448
Net revenue from leasing properties	160,472,954,623	161,426,865,884
Total	9,073,375,473,961	4,756,902,213,820

VII.4 Cost of goods sold and services rendered

	Year 2024	Year 2023
Cost of real estates sold	8,440,179,233,610	2,886,302,716,552
Cost of corporate management, project development and sales consultancy services and other services rendered	442,616,138,988	385,617,657,794
Cost of leasing properties	107,006,045,553	162,774,190,167
Total	8,989,801,418,151	3,434,694,564,513

VII.5 Financial income

	Year 2024	Year 2023
Interest income from investment co-operation contracts	3,713,838,301,922	3,225,835,034,637
Interest income from lending	1,478,127,507,700	659,824,369,810
Interest income from trading securities	274,997,250,000	414,841,460,000
Interest income from deposits at banks	44,484,708,250	175,577,973,412
Foreign exchange gains	13,899,940	7,077,514,041
Interest income from disposal of subsidiaries	-	566,483,414,624
Others	429,422,270,720	78,490,361,352
Total	5,940,883,938,532	5,128,130,127,876

VII.6 Financial expenses

	Year 2024	Year 2023
Interest expense from investment co-operation contracts	2,646,928,561,774	2,250,770,352,609
Interest expense from disposal of subsidiaries	797,448,991,025	-
Interest expense	291,396,806,443	327,706,664,781
Foreign exchange loss	62,078,165,113	1,199,010,192
Unrealized foreign exchange loss	844,699,235,000	558,155,375,191
Cost of issuing bonds	1,767,463,228	29,368,587,137
Loan-related expenses	24,694,615,753	26,222,372,905
Others	41,854,398,627	50,585,892,755
Total	4,710,868,236,963	3,244,008,255,570

VI.7 Selling expenses

	Year 2024	Year 2023
Staff costs	65,507,160,246	49,493,241,472
Expenses for selling campaigns	49,250,866,015	23,292,359,052
Depreciation	1,644,390,664	2,743,229,538
Material and packaging costs	105,031,831	817,167,020
Tool and supplies	1,118,748	2,064,314,048
Outsourced service costs	374,924,730,748	184,333,698,786
Others	42,538,425,867	29,231,046,897
Total	533,971,724,119	291,975,056,813

VI.8 General and administration expenses

	Year 2024	Year 2023
Goodwill allocation	847,540,135,684	847,540,135,684
Staff costs	205,845,106,931	247,977,675,639
Outsourced service costs	219,406,389,555	207,052,534,873
Provision for doubtful debts	64,991,351,926	15,186,000,000
Depreciation	20,804,321,598	21,585,509,100
Cost of management materials	277,443,537	601,252,366
Office supplies costs	275,726,758	1,186,530,982
Tax and other fees	1,271,589,881	3,262,844,008
Others	89,525,668,166	145,833,606,510
Total	1,449,937,734,036	1,490,226,089,162

VII.9 Other income

	Year 2024	Year 2023
Fines received on contract violation	335,058,848,843	1,035,902,481,477
Gain on disposals of fixed assets	4,595,576,667	16,517,287,644
Others	66,274,929,395	22,613,764,354
Total	405,929,354,905	1,075,033,533,475

VII.10 Other expenses

	Year 2024	Year 20243
Tax penalties	1,613,022,274,398	45,817,664,303
Fines paid on contract violation	580,403,313,143	275,554,924,889
Fines for administrative offenses	16,095,000,000	-
Others	75,598,100,700	27,368,203,633
Total	2,285,118,688,241	348,740,792,825

VII.11 Classification of production and business expenses by element

	Year 2024	Year 2023
Real estate development costs for sale	17,524,069,063,290	11,318,802,732,696
Depreciation and amortization of goodwill	1,179,633,500,868	1,106,459,385,516
Staff costs	506,813,543,479	555,037,713,221
Outsourced service costs	440,943,378,949	344,294,171,742
Provision for decline in value of inventories	261,645,785,215	158,855,190,876
Other cash expenses	133,995,004,788	182,996,761,831
Total	20,047,100,276,589	13,666,445,955,882

VII.12 Current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense

The corporate income tax payable for the year is estimated as follows:

	Year 2024	Year 2023
1. Total accounting profit before tax	(2,555,664,274,349)	1,998,881,691,550
2. Corporate income tax rate	20%	20%
3. Corporate income tax before adjustments (1*2)	(511,132,854,870)	399,776,338,310
4. Adjustments increasing/(decreasing) corporate income tax:	2,350,110,784,224	1,113,240,828,342
Amortization of goodwill	169,508,027,137	169,508,027,137
Interest expenses not deductible under regulations	456,403,635,069	891,343,178,110
Other non-deductible expenses	353,735,908,766	25,080,032,299
Adjustment of gain/loss from capital transfer transactions	885,700,922,205	(114,881,878,263)
Utilization of tax loss carryforward	(831,495,667,995)	(241,536,864,355)
Tax losses not recognized as deferred tax assets	1,319,740,354,845	349,930,171,694
Share of profit in associates	1,231,048,047	30,307,884,948
Dividend income, distributed profits	(79,362,565)	-
Adjustment of corporate income tax expense of prior years	(4,634,081,285)	3,490,276,772
5. Total corporate income tax expense (3+4)	1,838,977,929,354	1,513,017,166,652
Current corporate income tax	861,820,090,664	408,200,850,882
Deferred corporate income tax (Note VI.25)	977,157,838,690	1,104,816,315,770

VII.13 Basic earnings per share

	Year 2024	Year 20243
Profit after corporate income tax	(6,454,779,904,770)	605,578,220,113
Adjustments increasing or decreasing profit	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders	(6,454,779,904,770)	605,578,220,113
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	1,950,104,538	1,950,104,538
Basic earnings per share	(3,310)	311

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

VII.14 Diluted earnings per share

	Year 2024	Year 2023
Profit or loss attributable to ordinary shareholders	(6,454,779,904,770)	605,578,220,113
Adjustments increasing or decreasing profit:	-	-
Profit or loss attributable to ordinary shareholders after adjustments for dilution factors	(6,454,779,904,770)	605,578,220,113
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	1,950,104,538	1,950,104,538
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period after adjustment for dilution factors	1,950,104,538	1,950,104,538
Diluted earnings per share	(3,310)	311

VIII. Additional information on certain items of the consolidated cash flow statement

Significant non-cash transactions effect of cash flow statement

	Year 2024	Year 2023
Principal payment by transferring bonds	-	2,346,000,000,000
Principal payment by swapping real estate products	123,938,485,848	311,158,542,093
Sale of pledged shares to repay loan principal	518,131,149,917	1,085,058,759,023
Interest payment by swapping real estate products	64,415,688,822	46,061,999,949
Capitalized borrowing costs	557,488,588,800	-

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

IX. OTHER INFORMATIONS

IX.1 Contingent liabilities, commitments, and other related financial information

1.1 Capital Commitments

Capital expenditure commitments for the acquisition and construction of fixed assets and projects that have been contracted as of the balance sheet date but have not yet been recognized in the consolidated financial statements are as follows:

	31 December 2024	01 January 2024
Project construction costs	31,843,042,983,316	33,308,378,334,411
Acquisition cost of fixed assets	25,952,736,949	2,263,143,049

1.2 Other commitments and potential liabilities.

Commitments related to the early redemption of bond packages.

In December 2024, the Company’s Board of Directors approved a commitment plan for the early redemption of 21 bond packages issued since 2020, with a total estimated value of 7,000 billion VND. As of the date of this consolidated financial report, the Company has already redeemed a total of 20 bond packages early.

Commitments to provide financial support for certain subsidiaries.

To support the presentation of the separate financial statements on a going concern basis for certain subsidiaries, the Group expects that, if necessary, it will continue to provide sufficient funding to ensure these subsidiaries can continue their operations in the future.

The Group unconditionally and irrevocably commits to fulfill the payment obligations on behalf of Delta-Valley Binh Thuan Co., Ltd. in the event that Delta-Valley Binh Thuan Co., Ltd. fails to fully meet its obligations to Military Commercial Joint Stock Bank (MB) regarding the loan with a credit limit of VND 450 billion, as per Resolution No. 47/2024-NQ.HĐQT-NVLG.

Resolution No. 5/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated January 25, 2024, approved the Company’s unconditional and irrevocable commitment to fulfill the payment obligations on behalf of Nova Riverside Real Estate Co., Ltd. for the entire principal debt, interest, and any related fees (if applicable) at Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank (MSB), in the event that Nova Riverside Real Estate Co., Ltd. breaches its financial obligations and/or commitments with MSB under the loan agreement, and is unable to fully repay MSB, or after the collateral assets have been liquidated, the obligations of Nova Riverside Real Estate Co., Ltd. with MSB under the loan agreement remain unsettled.

Commitments to deposit for the transfer of capital contributions in real estate projects.

The company commits to receiving a deposit for the transfer part of a project related to a part of the project in Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

Commitments under business cooperation agreements for certain potential real estate projects, including commitments for profit sharing.

According to the business cooperation agreements between the Group and its partners: Nova Home Trading Joint Stock Company, Novareal Joint Stock Company, and Dai Phat Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, to exploit the Group’s real estate projects, the Company will share profits from these projects with the partners based on their investment ratio upon project settlement.

IX.2 Transactions and balances with related parties

Details of related parties as defined in Note IV.29

Details of related parties and their relationships are presented as follows:

1. Direct and indirect associates (See the list in Note I.7)
2. Individuals in the Board of Directors, Executive Board, and Chief Accountant
3. NovaGroup Joint Stock Company – major shareholder.
4. Diamond Properties Joint Stock Company – major shareholder.
5. NSQ Investment and Development Joint Stock Company – company owned by a major shareholder.
6. Open Land Real Estate Investment and Development Joint Stock Company – company owned by a major shareholder.
7. Individuals related to major shareholders

The Board of Management commits that the identities of all related parties of the Group and all relationships and transactions with related parties known to the Group have been fully disclosed. The Group also commits to comply with regulations on determining related party transaction prices based on independent market prices.

2a. individuals related to key management personnel

The Group commits that no significant sales transactions or provision of services were conducted with key management personnel and individuals related to key management personnel. During the year, the Group also did not incur any other transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel.

2a.1. Compensation of the Board of Management and other key management personnel

	Position	Nature of income	Year 2024	Year 2023
1. Board of Director				
Bui Thanh Nhon	Chairman	Compensation	1,200,000,000	1,100,000,000
Pham Tien Van	Independent Member	Compensation	600,000,000	600,000,000
Nguyen My Hanh	Independent Member	Compensation	600,000,000	600,000,000
Hoang Duc Hung	Independent Member	Compensation	600,000,000	211,363,000
Ng Teck Yow	Member	Compensation	200,000,000	60,434,000
Bui Xuan Huy	Chairman	Compensation	-	100,000,000
Bui Xuan Huy	Member	Compensation	-	20,000,000
Hoang Thu Chau	Member	Compensation	-	30,000,000
Do Thi Phuong Lan	Member	Compensation	-	15,755,000
Nguyen Tran Dang Phuoc	Member	Compensation	-	15,755,000

IX. Other informations *(continued)*

IX.2 Transactions and balances with related parties *(continued)*

2a. Transactions and balances with key management personnel and individuals related to key management personnel *(continued)*

2a.1. Compensation of the Board of Management and other key management personnel

Name	Position	Nature of income	Year 2024	Year 2023
2. Board of Management and Chief Accountant				
Ng Teck Yow	Chief Executive Officer (to 1 November 2024)	Salary	4,266,799,172	3,287,238,095
Duong Van Bac	Chief Executive Officer (from 1 November 2024)	Salary	678,260,870	-
Duong Van Bac	Deputy Chief Executive Officer cum Chief Financial Director (to 1 November 2024)	Salary	2,578,616,977	1,638,260,870
Tran Thi Thanh Van	Deputy Chief Executive Officer	Salary	302,608,696	-
Cao Tran Duy Nam	Deputy Chief Executive Officer	Salary	282,434,783	-
Nguyen Thuy Xuan Mai	Chief Accountant (from 5 April 2024)	Salary	535,414,571	-
Huynh Minh Lam	Chief Accountant (to 5 April 2024)	Salary	296,208,000	1,050,711,965
Nguyen Ngoc Huyen	Chief Executive Officer	Salary	-	591,360,000
Duong Thi Thu Thuy	Deputy Chief Executive Officer	Salary	-	146,298,435
Vo Thi Cao Ly	Deputy Chief Executive Officer	Salary	-	228,556,800
Nguyen Duc Dung	Chief Financial Director (to 29 May 2023)	Salary	-	799,085,714

2b.1. Transactions with related parties

Transactions incurred with subsidiaries and joint ventures, associates have been disclosed in the notes to the financial statements on investments in joint ventures and associates.

Related Party	Transaction	Incurred during the year	
		Year 2024	Year 2023
1. Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	Lending	-	17,272,000,000
2. Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	Interest expense	7,051,379,197	7,028,476,610
3. Novagroup Corporation	Financial support received	487,835,660,685	1,353,372,919,985
4. Diamond Properties Joint Stock Company	Financial support received	192,296,828,788	300,968,140,076

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

2b.2. Transactions with related parties

Balances with related parties are disclosed in the notes to receivables and payables.

Related Party	Ending balance	
	31 December 2024	01 January 2024
1. Short-term trade accounts receivable	24,008,195,237	28,008,195,237
Ben Thanh Housing Service and Development Joint Stock Company	3,585,825,237	3,585,825,237
NSQ Investment Development Joint Stock Company	20,422,370,000	24,422,370,000
2. Short-term lendings	17,572,000,000	17,572,000,000
Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	17,572,000,000	17,572,000,000
3. Other short-term receivables	162,937,374,192	584,193,902,522
Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	41,727,287,998	76,003,816,328
Phu Tri Land Investment Trading Corporation	-	70,000,000,000
Ben Thanh Housing Service and Development Joint Stock Company	30,810,086,194	30,810,086,194
Sai Gon Electronics and Industrial Service Joint Stock Company	90,400,000,000	15,000,000,000
Saigon Golf Company Limited	-	392,380,000,000
4. Other long-term receivables	76,000,000,000	151,400,000,000
Mr. Bui Cao Nhat Quan	76,000,000,000	76,000,000,000
Sai Gon Electronics and Industrial Service Joint Stock Company	-	75,400,000,000
5. Short-term trade account payable	2,364,186,295	2,465,274,295
NovaGroup Corporation	1,485,887,095	1,485,887,095
Hung Ngu Security Joint Stock Company	878,299,200	979,387,200
6. Short-term accrued expenses	27,535,702,266	20,428,370,194
Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	27,466,245,282	20,414,866,085
Phu Tri Land Investment Trading Corporation	69,456,984	13,504,109
7. Other short-term payables	2,638,995,268,564	2,040,700,124,290
NovaGroup Corporation	2,527,222,986,403	2,039,387,325,718
Diamond Properties Joint Stock Company	111,772,282,161	1,312,798,572
8. Short-term loans	58,540,271,569	58,540,271,569
Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company	57,640,271,569	57,640,271,569
Phu Tri Land Investment Trading Corporation	900,000,000	900,000,000

These notes form an integral part of the Consolidated Financial Statements.

IX.3 Disclosure of Assets, Revenue, and Business Results by Segment

The Group’s Board of Management has determined that the Group’s management decisions are primarily based on the types of products and services provided by the Group. Accordingly, the Group’s primary reporting format is by business segment.

3.1 Primary segment report: Business activity segments

a. Information of segment revenue and cost of sales based on the activities of the Group for the year ended 31 December 2024 were as follows:

For the year ended 31 December 2024			
Segment	Net revenue VND	Cost of goods sold VND	Gross profit VND
Transfer of real estate	8,356,241,986,260	8,440,179,233,610	(83,937,247,350)
Rendering of services for corporate management, project development consultancy, sale consultancy and others	556,660,533,078	442,616,138,988	114,044,394,090
Leasing properties	160,472,954,623	107,006,045,553	53,466,909,070
Total	9,073,375,473,961	8,989,801,418,151	83,574,055,810

b. Information of segment revenue and cost of sales based on the activities of the Group for the year ended 31 December 2023 were as follows

For the year ended 31 December 2023			
Segment	Net revenue VND	Cost of goods sold VND	Gross profit VND
Transfer of real estate	4,089,945,290,488	2,886,302,716,552	1,203,642,573,936
Rendering of services for corporate management, project development consultancy, sale consultancy and others	505,530,057,448	385,617,657,794	119,912,399,654
Leasing properties	161,426,865,884	162,774,190,167	(1,347,324,283)
Total	4,756,902,213,820	3,434,694,564,513	1,322,207,649,307

3.2. Non-primary segment report: Geographical segments

The Group’s activities are mainly segmented by domestic activities. The Group does not monitor its operation results, fixed assets, other non-current assets or non-cash major expenses by the geographical areas of customers.

IX.4 Events occurring after the end of the financial year

Resolution No. 170/2024/QH15 of the National Assembly on special mechanisms and policies to resolve difficulties and obstacles related to projects and land in the inspection and audit conclusions in Ho Chi Minh City, Da Nang, and Khanh Hoa province will officially take effect on April 1, 2025. According to this Resolution, issues related to land use fees at the Lakeview City project of the subsidiary company will be officially resolved. Specifically, for the two land plots of 30.224 hectares in Binh Khanh Ward (Thu Duc City) and 30.106 hectares in Nam Rach Chiec (Lakeview City project), compensation will be provided when the state reclaims the 30.224-hectare land in Binh Khanh Ward for the resettlement project. Resolution No. 170/2024/QH15 of the National Assembly outlines the method for determining land prices as a basis for collecting land use fees. Therefore, with this Resolution, starting from April 1, 2025, departments and agencies in Ho Chi Minh City will implement the procedures to thoroughly resolve the difficulties and obstacles for the Lakeview City project. Accordingly, the total amount of land lease fees and land use fees to be paid for the Lakeview City project, as notified by the tax authorities on January 8, 2021, will be re-determined.

IX.5 Comparison information

The comparative figures on the Consolidated Balance Sheet as of January 1, 2024, Consolidated Income Statement, Consolidated Cash Flow Statement and corresponding notes for the financial year ended 31 December 2023, have been audited by PwC (Vietnam) Limited.


Danh Thuy Ngoc
Preparer


Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant


Duong Van Bac
Chief Excutive Officer
Tp.HCM, Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

SUMMARY OF AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS IN 2024

(Under VAS)

SEPARATE BALANCE SHEET				
As at 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
ASSETS	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
A. CURRENT ASSETS (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		11,884,231,975,068	4,871,589,237,332
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	958,973,102,914	415,429,744,623
1. Cash	111		958,920,621,387	315,378,887,849
2. Cash equivalents	112		52,481,527	100,050,856,774
II. Short-term receivables	130		8,527,998,284,283	2,059,113,390,491
1. Short-term trade accounts receivable	131	V.3a	139,812,261,723	158,088,875,679
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	327,680,702,916	346,452,545,721
3. Other short - term receivables	136	V.6a	8,081,285,239,407	1,569,571,969,091
4. Provision for doubtful debts - short term	137	V.5a	(20,779,919,763)	(15,000,000,000)
III. Inventories	140	V.7	2,336,128,553,003	2,346,955,373,399
1. Inventories	141		2,336,128,553,003	2,346,955,373,399
IV. Other current assets	150		61,132,034,868	50,090,728,819
1. Short-term prepaid expenses	151	V.8a	26,546,566,154	28,062,781,070
2. Value added tax ("VAT") to be reclaimed	152	V.16b	30,920,219,377	18,362,698,412
3. Tax and other receivables from the State	153	V.16b	3,665,249,337	3,665,249,337
B. LONG-TERM ASSETS (200 = 210 + 220 + 230 +240 + 250 + 260)	200		78,117,343,505,543	84,337,061,234,601
I. Long-term receivables	210		5,874,163,332,784	7,692,095,985,784
1. Other long-term receivables	216	V.6b	5,890,665,332,784	7,692,095,985,784
2. Provision for doubtful debts long-term	219	V.5b	(16,502,000,000)	-

The notes to the financial statements form an integral part of this report.

SEPARATE BALANCE SHEET				
As at 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
ASSETS	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
II. Fixed assets	220		515,317,028,638	537,876,148,834
1. Tangible fixed assets	221	V.9	453,345,747,724	468,103,180,090
- Historical cost	222		604,993,568,669	610,947,910,869
- Accumulated depreciation	223		(151,647,820,945)	(142,844,730,779)
2. Intangible fixed assets	227	V.10	61,971,280,914	69,772,968,744
- Historical cost	228		169,887,346,122	169,887,346,122
- Accumulated depreciation	229		(107,916,065,208)	(100,114,377,378)
III. Investment properties	230	V.11	328,099,042,176	334,191,850,357
- Historical cost	231		387,467,333,888	387,467,333,888
- Accumulated depreciation	232		(59,368,291,712)	(53,275,483,531)
IV. Long-term assets in progress	240		186,105,859,436	188,449,681,517
1. Long-term work in progress	241	V.12	181,998,060,395	181,998,060,395
2. Construction in progress	242	V.13	4,107,799,041	6,451,621,122
V. Long-term investments	250	V.2	71,209,851,262,744	75,580,899,016,143
1. Investments in subsidiaries	251	V.2a	71,547,471,079,802	75,817,539,582,977
2. Investments in associates and joint ventures	252	V.2b	75,392,060,000	75,392,060,000
3. Investments in other entities	253	V.2c	22,325,600,000	24,900,000,000
4. Provision for long-term investments	254		(435,337,477,058)	(336,932,626,834)
VI. Other long-term assets	260		3,806,979,765	3,548,551,966
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8b	3,771,029,165	2,572,678,394
2. Deferred income tax assets	262	VI.12.1	35,950,600	975,873,572
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		90,001,575,480,611	89,208,650,471,933

The notes to the financial statements form an integral part of this report.

SEPARATE BALANCE SHEET				
As at 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
RESOURCES	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
C. LIABILITIES (300 = 310 + 330)	300		67,191,913,586,293	66,567,709,263,379
I. Short-term liabilities	310		38,205,302,121,048	27,624,447,836,357
1. Short-term trade accounts payable	311	V.14	325,072,414,584	349,175,664,317
2. Short-term advances from customers	312	V.15	281,403,665,254	315,418,485,515
3. Tax and other payables to the State	313	V.16a	3,176,909,131	8,884,201,572
4. Payable to employees	314		1,536,456,261	1,700,195,200
5. Short-term accrued expenses	315	V.17a	5,407,835,233,567	3,171,864,296,792
6. Short-term unearned revenue	318	V.18	1,372,105,248	1,372,105,236
7. Other short-term payables	319	V.19a	6,455,452,790,362	2,981,377,570,196
8. Short-term borrowings	320	V.20a	25,724,617,839,292	20,789,820,610,180
9. Bonus and welfare funds	322		4,834,707,349	4,834,707,349
II. Long-term liabilities	330		28,986,611,465,245	38,943,261,427,022
1. Long-term accrued expenses	333	V.17b	342,309,912,572	-
2. Long-term unearned revenue	336	V.18	56,141,972,724	57,514,077,976
3. Other long-term payables	337	V.19b	18,647,409,000,000	23,419,119,798,205
4. Long-term borrowings	338	V.20b	9,938,338,203,399	15,459,511,205,583
5. Provision for long-term liabilities	342	V.21	2,412,376,550	7,116,345,258

SEPARATE BALANCE SHEET				
As at 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
RESOURCES	Code	Note	31 December 2024	01 January 2024
D. OWNERS' EQUITY	400		22,809,661,894,318	22,640,941,208,554
I. Capital and reserves	410	V.22	22,809,661,894,318	22,640,941,208,554
1. Owners' capital	411		19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		19,501,045,380,000	19,501,045,380,000
2. Share premium	412		5,051,601,924,626	5,051,601,924,626
3. Undistributed earnings	421		(1,742,985,410,308)	(1,911,706,096,072)
- Undistributed post-tax profits of previous years	421a		(1,911,706,096,072)	1,957,564,638,700
- Post-tax profits of current year	421b		168,720,685,764	(3,869,270,734,772)
TOTAL RESOURCES (440 =300+400)	440		90,001,575,480,611	89,208,650,471,933

Tran Thi Nhung
Preparer

Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant

Duong Van Bac
Chief Executive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

The notes to the financial statements form an integral part of this report.

The notes to the financial statements form an integral part of this report.

SEPARATE INCOME STATEMENT				
For the fiscal year ended 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	184,082,062,968	222,006,658,989
2. Less deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10	VI.2	184,082,062,968	222,006,658,989
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.3	175,529,147,916	191,719,776,293
5. Gross profit from sales of goods and rendering of services (20 = 10 -11)	20		8,552,915,052	30,286,882,696
6. Financial income	21	VI.4	5,587,920,217,928	1,199,904,775,197
7. Financial expenses	22	VI.5	5,349,347,380,866	5,377,151,371,782
8. Including: Interest expense	23		3,841,522,630,680	4,065,675,739,090
9. Selling expenses	25	VI.6	4,913,208,408	7,694,523,522
10. General and administration expenses	26	VI.7	83,203,276,063	96,029,877,309
11. Net operating profit (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		159,009,267,643	(4,250,684,114,720)
12. Other income	31	VI.8	11,861,821,294	383,256,155,557
13. Other expenses	32	VI.9	1,210,480,201	1,842,775,609
14. Net other income (40 = 31 - 32)	40		10,651,341,093	381,413,379,948
15. Net accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		169,660,608,736	(3,869,270,734,772)
16. Corporate income tax ("CIT") - current	51	VI.11	-	-
17. CIT - deferred	52	VI.12.1	939,922,972	-
18. Net profit after tax (60 = 50 - 51 -52)	60		168,720,685,764	(3,869,270,734,772)

Tran Thi Nhung
Preparer

Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant

Duong Van Bac
Chief Executive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (Indirect method)				
For the fiscal year ended 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net accounting profit before tax	01		169,660,608,736	(3,869,270,734,772)
2. Adjustments for:				
- Depreciation, amortisation	02		28,651,928,377	40,192,116,680
- Provisions	03		115,982,801,279	351,932,626,834
- Unrealised foreign exchange losses	04		750,875,944,728	480,168,323,002
- Profits from investing activities	05		(4,557,317,620,602)	(52,843,290,652)
- Interest expense and bond issuance costs	06		3,952,693,822,997	4,310,662,947,974
3. Operating profit before changes in working capital	08		460,547,485,515	1,260,841,989,066
- Decrease/(increase) in receivables	09		(3,268,766,158,036)	4,226,399,996,099
- Increase in inventories	10		10,826,820,396	(4,699,238,462)
- (Decrease)/increase in payables	11		1,784,860,991,974	569,646,542,216
- Increase in prepaid expenses	12		317,864,145	10,442,419,654
- Interest paid	14		(804,159,310,402)	(2,230,293,300,372)
Net cash outflows from operating activities	20		(1,816,372,306,408)	3,832,338,408,201
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		-	(3,195,331,894)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and long-term assets	22		2,450,205,130	4,948,000,000
3. Collection of fixed deposits	24		-	54,596,090,321
4. Proceeds from divestment of investment in other entities	26		3,666,726,400,000	-
5. Dividends and interest received	27		77,254,927,566	193,852,868,109
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		3,746,431,532,696	250,201,626,536

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT <i>(Indirect method)</i>				
For the fiscal year ended 31 December 2024			Unit: Viet Nam dong	
ITEMS	Code	Note	Year 2024	Year 2023
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from borrowings	33		552,744,984,915	455,140,000,000
2. Repayment of borrowings	34		(1,939,258,106,305)	(4,745,488,070,966)
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	40		(1,386,513,121,390)	(4,290,348,070,966)
Net cash flows for the year (50 = 20+ 30 + 40)	50		543,546,104,898	(207,808,036,229)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		415,429,744,623	623,235,019,009
Impact of exchange rate fluctuation	61		(2,746,607)	2,761,843
Cash and cash equivalents at the end of year (70 = 50+60+61)	70	V.1	958,973,102,914	415,429,744,623


Tran Thi Nhung
Preparer


Nguyen Thuy Xuan Mai
Chief Accountant



Duong Van Bac
Chief Executive Officer
Ho Chi Minh City, 28 March, 2025

The notes to the financial statements form an integral part of this report.



NovaWorld Phan Thiet with Exciting Entertainment, Music, Sports, and Prestigious Beauty Pageants (Phan Thiet, Binh Thuan)

CONTACT INFORMATION

1	HOTLINE
Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
Hotline	1900 63 6666
2	CORPORATE FINANCE DEPARTMENT - INVESTOR RELATIONS
Address	Novaland Office Building, 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
Email	ir@novaland.com.vn
Hotline	1900 63 6666
3	CORPORATE COMMUNICATIONS DEPARTMENT
Address	Novaland Office Building, 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
Email	info@novaland.com.vn
Hotline	1900 63 6666
4	SERVICE AND CUSTOMER CARE DEPARTMENT
Address	Novaland Office Building, 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
Hotline	1900 63 6666
5	PROCUREMENT DEPARTMENT
Address	Novaland Office Building, 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
Hotline	1900 63 6666

NOVALAND'S SALES GALLERIES

HCMC		
1	HEADQUARTER	Novaland Office Building, 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC 1900 63 6666
DONG NAI		
1	AQUA CITY	Aqua City, Long Hung Commune, Bien Hoa City, Dong Nai Province 1900 63 6666
BINH THUAN		
1	NOVAWORLD PHAN THIET	NovaWorld Phan Thiet - the Coastal Economic Tourism and Entertainment Metropolis, Tien Thanh Commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province 1900 63 6666
HA NOI		
1	NOVALAND GALLERY	25 Ngoc Khanh, Giang Vo Ward, Ba Dinh District, Hanoi City 1900 63 6666



The coastal economic tourism and entertainment metropolis NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiet, Binh Thuan)



NOVALAND GROUP



-  Novaland Office Building
65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC
-  1900 63 66 66
-  info@novaland.com.vn
-  www.novaland.com.vn