

Novaland từng bước hồi sinh: Gia hạn hơn 24.000 tỷ đồng, hàng loạt dự án tái khởi động

06:21 03/08/2025

Novaland (NVL) ghi nhận chuyển biến tích cực về tài chính trong chặng cuối tái cấu trúc. Đồng thời, các dự án cũng đang dần được gỡ vướng pháp lý, hướng tới việc mở bán trở lại từ năm 2026.

Ba năm trước, thị trường bất động sản đã trải qua giai đoạn đầy biến động sau cú sốc của đại dịch Covid-19. Dòng vốn thu hẹp, pháp lý ách tắc, thanh khoản suy giảm đã tạo áp lực lớn lên nhiều doanh nghiệp, trong đó có Tập đoàn Novaland (HoSE: NVL).

Tuy nhiên, giai đoạn khó khăn nhất dường như đã đi qua. Từ cuối năm 2022, Novaland bắt đầu quá trình tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động, tinh gọn bộ máy và củng cố quản trị. Tháng 2/2023, ông Bùi Thành Nhơn trở lại vị trí Chủ tịch HĐQT, dẫn dắt doanh nghiệp bước vào chặng đường hồi phục.

Tình hình tài chính cải thiện rõ nét

Sau hơn 2 năm tái cấu trúc, bức tranh tài chính của Novaland ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực. Tính đến ngày 30/6/2025, tổng nợ phải trả của NVL còn 186.651 tỷ đồng, tức giảm hơn 26.000 tỷ đồng so với cuối năm 2022.

Tổng dư nợ vay tài chính hiện ở mức 61.800 tỷ đồng. Trong số khoản vay ngắn hạn hơn 32.300 tỷ đồng, có trên 4.600 tỷ đồng vay ngân hàng, 17.200 tỷ đồng từ phát hành trái phiếu và hơn 10.470 tỷ đồng vay từ bên thứ ba. Với khoản vay dài hạn hơn 29.500 tỷ đồng, phần lớn đến từ ngân hàng (16.500 tỷ đồng) và trái phiếu (hơn 13.080 tỷ đồng).

Theo báo cáo cập nhật mới đây của Vietcap tại cuộc họp nhà đầu tư, ban lãnh đạo Novaland cho biết đã gia hạn thời hạn trả nợ cho 24.100 tỷ đồng trong tổng nợ vay hiện tại. Doanh nghiệp cũng đã có phương án xử lý với 8.060 tỷ đồng, đang đàm phán điều khoản cho 8.700 tỷ đồng, trong khi 18.200 tỷ đồng còn lại chưa đến hạn thanh toán.

Riêng khoản trái phiếu quốc tế trị giá 300 triệu USD niêm yết tại Singapore, Novaland đã đàm phán để vốn hóa phần lãi đến hạn trong tháng 1 và tháng 7/2025, qua đó tối ưu dòng tiền giữa bối cảnh tài chính còn nhiều biến động.

Hình 3: Cập nhật về việc tái cơ cấu nợ vay

Hình thức vay	Dư nợ (tỷ đồng)					Cập nhật vào cuối quý 2/2025 của NVL
	Cuối năm 2022	Cuối năm 2023	Cuối năm 2024	Cuối Q2 2025	% thay đổi s/v cuối năm 2022	
Nợ trong nước	26.570	23.452	27.301	26.302	-1,01%	Giải ngân mới 15,5 nghìn tỷ đồng kể từ cuối năm 2022, đồng thời đã trả nợ 15,8 nghìn tỷ đồng.
Nợ nước ngoài	23.754	21.101	21.834	22.373	-5,81%	Đã gia hạn cho 16,4 nghìn tỷ đồng và tiếp tục đàm phán điều khoản cho 6 nghìn tỷ đồng còn lại.
Trái phiếu phát hành riêng lẻ & công chúng	12.433	10.892	10.473	10.397	-16,37%	Đã gia hạn cho 3,1 nghìn tỷ đồng, có phương án xử lý cho 4,7 nghìn tỷ đồng, và đang tiếp tục đàm phán đối với 2,7 nghìn tỷ đồng.
Tổng	62.757	55.445	59.609	59.073	-5,87%	

Nguồn: NVL, Vietcap. (*) Theo BCTC hợp nhất của NVL, tổng dư nợ vay của công ty vào cuối quý 2/2025 là 61,8 nghìn tỷ đồng (ổn định so với đầu năm và giảm 5% so với cuối năm 2022).

Ảnh: Vietcap

Pháp lý dần được tháo gỡ

Song song với việc cơ cấu tài chính, Novaland cũng ghi nhận tiến triển tích cực về pháp lý tại nhiều dự án. Cụ thể, tại Aqua City, doanh nghiệp đã hoàn tất một số thủ tục pháp lý quan trọng trong tháng 6/2025 và đang tiếp tục xin giấy phép bán hàng. Trong khi đó, NovaWorld Phan Thiết đang chờ xác định tiền sử dụng đất một lần để có thể hoàn thiện thủ tục tiếp theo.

Theo đại diện Novaland, giá trị thu hồi từ các căn hộ đã bán có thể đạt khoảng 100.000 tỷ đồng, trong khi giá trị từ các sản phẩm chưa bán có thể lên tới 300.000 tỷ đồng, chủ yếu tại các dự án lớn như Aqua City, NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm và một số bất động sản ở TP. HCM.

Lượng hàng tồn kho chưa bán gồm: 9.000 căn tại NovaWorld Phan Thiết, 3.500 căn tại Aqua City, 1.800 căn tại NovaWorld Hồ Tràm và 900 căn tại các dự án TP. HCM.

Theo Novaland, hoạt động bán hàng mới dự kiến sẽ được khởi động lại từ năm 2026, khi môi trường pháp lý và thị trường thuận lợi hơn. Trong giai đoạn hiện tại, NVL tập trung hoàn thiện xây dựng các sản phẩm đã bán, đặc biệt tại Aqua City, đồng thời tiếp tục tháo gỡ các vướng mắc pháp lý tại loạt dự án nghỉ dưỡng quy mô lớn.

Minh Minh(t/h)