Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 757/LSG-TCKT	*TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III năm 2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

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

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15 /10/2025 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý III/2025
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ; chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
(Người đại diện theo pháp luật)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số:754/LSG-TCKT Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế Quý III/2025 biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ; chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này.	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025*

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý III/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình:

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

ĐVT: VNĐ

Nội dung	Quý III/2025	Quý III/2024	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	22.976.332.943	29.022.442.103	(6.046.109.160)	(20,83)
Tổng chi phí	39.488.283.204	28.941.597.330	10.546.685.874	36,44
Lợi nhuận trước thuế	(16.511.950.261)	80.844.773	(16.592.795.034)	(20.524,26)
Lợi nhuận sau thuế	(16.511.950.261)	80.844.773	(16.592.795.034)	(20.524,26)

LNST Quý III/2025 lỗ 16,51 tỷ đồng giảm 16,59 tỷ đồng so với Quý III/2024. Nguyên nhân chính: trong kỳ doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 8,95 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 9,44 tỷ đồng, chi phí QLDN giảm 0,24 tỷ đồng.

2- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này như sau:

LNST Quý III/2025 lỗ 16,51 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 0,08 tỷ đồng). Nguyên nhân chính: trong kỳ tăng doanh thu từ dịch vụ tư vấn tăng 2,85 tỷ đồng, giảm doanh thu từ hoạt động tài chính 8,95 tỷ đồng; Về chi phí tài chính tăng 9,44 tỷ đồng do

chi phí QLDN giảm 0,24 tỷ đồng. Từ đó dẫn đến kết quả kinh doanh trong Quý III/2025 giảm so với Quý III/2024.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn).

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Minh Tâm

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**756.259.729.968**	**486.415.572.152**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**
1. Tiền	111		3.069.412.570	2.414.129.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		93.000.000.000	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**616.041.453.202**	**370.143.166.833**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	1.161.300.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.791.325.593	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		587.000.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	23.088.827.609	23.895.698.240
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.4**	**373.627.002**	**-**
1. Hàng tồn kho	141		373.627.002	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**V.5**	**43.775.237.194**	**43.858.275.384**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.775.237.194	43.854.404.927
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.395.861.932.618**	**1.869.002.517.890**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**48.624.500.000**	**526.075.442.466**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	48.624.500.000	55.075.442.466
II. Tài sản cố định	**220**		**262.126.975**	**371.515.324**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	262.126.975	371.515.324
- Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.334.478.776)	(1.225.090.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.264.252.802.499**	**1.261.418.003.294**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		1.156.260.823.943	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	107.991.978.556	106.774.041.536
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.10**	**-**	**-**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**V.11**	**82.722.503.144**	**81.137.556.806**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		82.092.503.144	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		630.000.000	651.000.000
Tổng cộng tài sản	**270**		**2.152.121.662.586**	**2.355.418.090.042**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.158.567.472.561**	**1.312.390.523.519**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**214.327.472.561**	**368.150.523.519**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	165.048.949	165.321.541
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	76.956.621	1.381.856.816
4. Phải trả người lao động	314		-	808.997.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	31.843.884.548	24.003.968.533
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12.5	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	21.282.706.298	22.473.877.036
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		159.000.000.000	318.000.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.958.876.145	1.316.502.534
II. Nợ dài hạn	**330**		**944.240.000.000**	**944.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	944.240.000.000	944.240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**993.554.190.025**	**1.043.027.566.523**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.14.1**	**993.554.190.025**	**1.043.027.566.523**
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411A*		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		91.988.670.396	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421A*		*139.662.046.894*	*138.730.134.340*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421B*		*(47.673.376.498)*	*2.731.912.554*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
Tổng cộng nguồn vốn	**440**		**2.152.121.662.586**	**2.355.418.090.042**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III/2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	2.850.000.000	-	4.510.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**2.850.000.000**	**-**	**4.510.000.000**	**-**
4. Giá vốn hàng bán	11		1.351.871.519		2.199.510.541	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		1.498.128.481	-	2.310.489.459	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	20.068.151.126	29.022.442.103	71.024.425.683	80.418.568.016
7. Chi phí tài chính	**22**	**V.17**	**35.600.847.025**	**26.164.222.786**	**113.256.631.086**	**73.388.780.727**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*35.600.847.025*	*26.164.222.786*	113.256.631.086	73.388.780.727
8. Chi phí bán hàng	25	V.18			-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	2.533.229.472	2.777.374.544	7.929.212.183	7.977.057.242
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(16.567.796.890)**	**80.844.773**	**(47.850.928.127)**	**(947.269.953)**
11. Thu nhập khác	31	V.20	58.181.817	-	200.886.817	2.151.120
12. Chi phí khác	32	V.21	2.335.188		2.335.188	25.258.521
13. Lợi nhuận khác	**40**		**55.846.629**	**-**	**198.551.629**	**(23.107.401)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(16.511.950.261)**	**80.844.773**	**(47.652.376.498)**	**(970.377.354)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	21.000.000	25.000.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(16.511.950.261)**	**80.844.773**	**(47.673.376.498)**	**(995.377.354)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý III/2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.408.500.000	2.701.437.595
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(6.253.478.918)	(6.670.501.939)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.045.183.470)	(11.120.327.777)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(106.043.989.041)	(178.333.384.541)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(884.113.367)	(1.298.885.246)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.303.583.409	70.231.498.620
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.066.294.337)	(6.127.545.558)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	***20***		***(118.580.975.724)***	***(130.617.708.846)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1.Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	(980.000.000.000)
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		189.000.000.000	1.010.004.061.623
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
6.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		127.236.258.359	110.315.456.874
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***301.236.258.359***	***140.319.518.497***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32			-
2.Tiền thu từ đi vay	33		-	944.000.000.000
3.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(159.000.000.000)	(903.726.435.623)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(159.000.000.000)***	***40.273.564.377***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		**23.655.282.635**	**49.975.374.028**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	***60***		72.414.129.935	22.438.755.907
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	***70***	***V.1***	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 14 lần, ngày 04 tháng 06 năm 2025.

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 VNĐ chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000 VNĐ, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/9/2025 là 25 người.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định củaBộ Tài chính.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và

chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

Các loại thuế khác: Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	170.992.680	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng	2.898.419.890	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền	93.000.000.000	70.000.000.000
Tổng cộng	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	1.161.300.000	1.625.700.000
Tổng cộng	**1.161.300.000**	**1.625.700.000**

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	318.012.000	148.455.000
Cty CP TVQL Đông Dương	4.473.313.593	4.473.313.593
Tổng cộng	**4.791.325.593**	**4.621.768.593**

3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn	587.000.000.000	340.000.000.000
Tổng cộng	**587.000.000.000**	**340.000.000.000**

3.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi	-	5.893.151
Lãi cho vay ngắn hạn	23.031.964.386	23.841.627.398
Tạm ứng nhân viên	56.863.223	48.177.691
Tổng cộng	**23.088.827.609**	**23.895.698.240**

3.5. Trích lập dự phòng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện VN	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án CC Dragon Hill Premier	1.156.260.823.943	1.154.643.961.758
Khác	373.627.002	-
Tổng cộng	**1.156.634.450.945**	**1.154.643.961.758**

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	3.870.457
Thuế GTGT được khấu trừ	43.775.237.194	43.854.404.927
Tổng cộng	**43.775.237.194**	**43.858.275.384**

6 . Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay dài hạn	-	471.000.000.000
Tổng cộng	**-**	**471.000.000.000**

7. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Phải thu về lãi cho vay dài hạn	-	6.450.942.466
Tổng cộng	**48.624.500.000**	**55.075.442.466**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Tăng trong kỳ	-	-		-
Giảm trong kỳ	-	-		-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	868.219.333	218.872.987	210.923.673	1.298.015.993
Tăng trong kỳ	36.462.783	-		36.462.783
Giảm trong kỳ	-			-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	904.682.116	218.872.987	210.923.673	1.334.478.776
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	**298.589.758**	-	-	**298.589.758**
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	**262.126.975**	-	-	**262.126.975**

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-		-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	-	-	-

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	33.145.862.994	32.756.836.170
- Dự án Dragon Tower	74.846.115.562	74.017.205.366
Tổng cộng	**107.991.978.556**	**106.774.041.536**

11. Đầu tư tài chính dài hạn

12. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	82.092.503.144	80.486.556.806
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	630.000.000	651.000.000
Tổng cộng	**82.722.503.144**	**81.137.556.806**

13. Nợ ngắn hạn

13.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	165.048.949	165.321.541
Tổng cộng	**165.048.949**	**165.321.541**

13.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp / hoàn kỳ trước	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	260.918.183	260.918.183	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	74.135.397	234.160.584	233.192.020	75.103.961
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	1.027.390	4.960.314	4.135.044	1.852.660
Tổng cộng	**75.162.787**	**500.039.081**	**498.245.247**	**76.956.621**

13.3. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phi lãi vay	31.693.884.548	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	150.000.000	255.000.000
Tổng cộng	**31.843.884.548**	**24.003.968.533**

13.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả cổ tức	6.031.982.048	6.328.068.816
Phải trả lãi vay	6.773.534.250	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	8.440.000.000	8.640.000.000
Phải trả khác	37.190.000	-
Tổng cộng	**21.282.706.298**	**22.473.877.036**

13.5. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn Ngân hàng	159.000.000.000	318.000.000.000
Tổng cộng	**159.000.000.000**	**318.000.000.000**

13.6 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	944.000.000.000	944.000.000.000
Tổng cộng	**944.240.000.000**	**944.240.000.000**

14. Vốn chủ sở hữu

14.1 Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/7/2025)	900.000.000.000	1.565.519.629	108.500.620.657	1.010.066.140.286
Lợi nhuận trong kỳ			(16.511.950.261)	(16.511.950.261)
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/9/2025)	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**91.988.670.396**	**993.554.190.025**

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 30/9/2025	Số vốn đã góp tại ngày 30/9/2025	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	**12.233.584**	**122.335.840.000**	**13,59%**
Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
II. Các cổ đông khác	***77.766.416***	***777.664.160.000***	***86,41%***
Tổng cộng	**90.000.000**	**900.000.000.000**	**100,00%**

15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu khác	4.510.000.000	-
Tổng cộng	**4.510.000.000**	**-**

16. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn khác	2.199.510.541	-
Tổng cộng	**2.199.510.541**	**-**

17. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.048.772.802	435.258.790
Lãi cho vay	69.975.652.881	79.983.309.226
Tổng cộng	**71.024.425.683**	**80.418.568.016**

18. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	113.256.631.086	73.388.780.727
Tổng cộng	**113.256.631.086**	**73.388.780.727**

19. Chi phí bán hàng

20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.353.839.199	4.167.652.711
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	198.054.708	329.730.229
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	89.640.998	106.928.933
Chi phí khấu hao tài sản cố định	109.388.349	109.388.349
Thuế, phí và lệ phí	4.456.097	4.257.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	441.793.130	434.658.841
Chi phí bằng tiền khác	2.732.039.702	2.824.440.363
Tổng cộng	**7.929.212.183**	**7.977.057.242**

21. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thanh lý TSCĐ	22.705.000	-
Thu nhập khác	178.181.817	2.151.120
Tổng cộng	**200.886.817**	**2.151.120**

22. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phạt	2.335.188	25.000.000
Chi phí khác	-	258.521
Tổng cộng	**2.335.188**	**25.258.521**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

Form No. 01-A

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, 15 October 2025

No: 755 /LSG-TCKT

PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENT

To: Ha Noi Stock Exchange

In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company announces its financial statements (FS) for Q3/2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. *Organization name:*
   - *Stock code: LSG*
   - Address: *628-630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Ho Chi Minh City.*
   - Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
   - Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. *Contents of disclosed information:*

- *Financial Statement Q3/2025*

  ☒ *Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units)*

  ☐ *Consolidated financial statements(the listed company has subsidiaries);*

  ☐ *Group Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).*

- *Circumstances requiring explanation:*

  + *The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited):*

  Yes ☐ No ☐

  Explanation document provided, tick yes:

  Yes ☐ No ☐

  + *The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited):*

  Yes ☐ No ☐

  Explanation document provided, tick yes:

  Yes ☐ No ☐

+ The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:

Yes [X] No [ ]

Explanation document provided, tick yes:

Yes [X] No [ ]

+ The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:

Yes [X] No [ ]

Explanation document provided, tick yes:

Yes [X] No [ ]

This information has been disclosed on the company website on 15/10/2025 at the following link: www.landsaigon.vn.

Recipients:
- As above;
- Archive: VT, BP. TCKT (Tuan).

Enclosed documents:
- FS Q3/2025
- Explanation of 10% net profit after tax fluctuations compared to the same period; *Transition from Profit in the Same Period Last Year to Loss in This Period*

REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION
(Legal Representative)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY	SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM Independence – Freedom – Happiness
No: 752 /LSG-TCKT *Regarding the explanation of 10% net profit after tax fluctuations of Q3/2025 compared to the same period; Transition from Profit in the Same Period Last Year to Loss in This Period*	*Ho Chi Minh City, October 15, 2025*

To:

- State Securities Commission of Vietnam;
- Ha Noi Stock Exchange

Company name: Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company.

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City

Stock code: LSG

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure on the stock market.

Pursuant to the financial statements for Q3/2025, Saigon Vi Na Land Joint Stock Company would like to explain:

1. Post-tax profit for Q3/2025 changed by 10% or more compared to the same period last year as follows:

Unit: VNĐ

Content	*Quarter 3/2025*	*Quarter 3/2024*	Difference	Volatility rate %
Total revenue	22.976.332.943	29.022.442.103	(6.046.109.160)	(20,83)
Total expense	39.488.283.204	28.941.597.330	10.546.685.874	36,44
Net profit before tax	(16.511.950.261)	80.844.773	(16.592.795.034)	(20.524,26)
Net profit after tax	(16.511.950.261)	80.844.773	(16.592.795.034)	(20.524,26)

The post-tax profit for Q3/2025 was a loss of VND 16.51 billion, down by VND 16.59 billion compared to Q3/2024. The main reasons: financial investment income decreased by VND 8.95 billion, financial expenses increased by VND 9.44 billion, and administrative expenses decreased by VND 0.24 billion.

2. Profit after tax in the reporting period is a loss, transferred from profit in the same period last year to loss in this period as follows:

The post-tax profit for Q3/2025 recorded a loss of VND 16.51 billion (compared to a profit of VND 0.08 billion in Q3/2024). Main reasons: consulting service revenue increased by VND 2.85 billion, financial income decreased by VND 8.95 billion; financial expenses increased by VND 9.44 billion while administrative expenses decreased by VND 0.24 billion. Therefore, business results for Q3/2025 declined compared to Q3/2024.

Respectful.

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm

Recipients:

- As above;
- Archive: VT , BP.TCKT (Tuan).

BALANCE SHEET

At Day 30 Month 9 Year 2025

Unit: VND

ASSET	Code	Inter-pretation	Closing balance	Opening blance
A – SHORT-TERM ASSET	**100**		**756.259.729.968**	**486.415.572.152**
I. Cash and cash exchangeable	**110**	**V.1**	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**
1. Cash	111		3.069.412.570	2.414.129.935
2. Cash exchangeable	112		93.000.000.000	70.000.000.000
II. Short-term financial investment	**120**	**V.2**	-	-
1. Trading securities	121		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**616.041.453.202**	**370.143.166.833**
1. Short-term receivables from customers	131	V.3.1	1.161.300.000	1.625.700.000
2. Prepayments to suppliers	132	V.3.2	4.791.325.593	4.621.768.593
3. Short-term receivables loans	135		587.000.000.000	340.000.000.000
4. Other short-term receivables	136	V.3.3	23.088.827.609	23.895.698.240
5. Provision for bad short-term receivables	137		-	-
IV. Inventories	**140**	**V.4**	**373.627.002**	-
1. Inventory	141		373.627.002	-
V. Other short-term assests	**150**	**V.5**	**43.775.237.194**	**43.858.275.384**
1. Short-term prepaid expenses	151		-	3.870.457
2. Value-added tax deductible	152		43.775.237.194	43.854.404.927
3. Taxes and other receivables from State Budget	153		-	-
B – LONG-TERM ASSETS	**200**		**1.395.861.932.618**	**1.869.002.517.890**
I. Long-term receivables	**210**		**48.624.500.000**	**526.075.442.466**
1. Receivables from long-term loans	215		-	471.000.000.000
2. Other long-term receivables	216	V.6	48.624.500.000	55.075.442.466
II. Fixed assets	**220**		**262.126.975**	**371.515.324**
1. Tangible fixed assets	221	V.7	262.126.975	371.515.324
- The original price	222		1.596.605.751	1.596.605.751
- Accumulated depreciation (*)	223		(1.334.478.776)	(1.225.090.427)
2. Intangible fixed assets	227	V.8	-	-
- The original price	228		282.383.660	282.383.660
- Accumulated depreciation (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Invested real estate	**230**		-	-
IV. Long-term unfinished assets	**240**		**1.264.252.802.499**	**1.261.418.003.294**
1. Long-term production in progress	241		1.156.260.823.943	1.154.643.961.758
2. Capital Construction in progress	242	V.9	107.991.978.556	106.774.041.536
V. Long-term financial investment	**250**	**V.10**	-	-
1. Investment in other companies	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Provision for long-term financial investment	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Other long-term assets	**260**	**V.11**	**82.722.503.144**	**81.137.556.806**
1. Long-term prepaid expenses	261		82.092.503.144	80.486.556.806
2. Deferred income tax assets	262		630.000.000	651.000.000
Total assets	**270**		**2.152.121.662.586**	**2.355.418.090.042**

BALANCE SHEET (CONTINUED)

At Day 30 Month 9 Year 2025

Unit:VND

RESOURCE	Code	Inter-pretation	Closing balance	Opening blance
C – LIABILITIES	**300**		**1.158.567.472.561**	**1.312.390.523.519**
I. Short-term liabilities	**310**		**214.327.472.561**	**368.150.523.519**
1. Short-term payables to seller	311	V.12.1	165.048.949	165.321.541
2. Advances from customers	312	V.12.2	-	-
3. Taxes and Obligations to State Budget	313	V.12.3	76.956.621	1.381.856.816
4. Payables to Empoyees	314		-	808.997.059
5. Short-term payable expense	315	V.12.4	31.843.884.548	24.003.968.533
6. Short-term deferred revenue	318	V.12.5	-	-
7. Other short-term payables	319	V.12.5	21.282.706.298	22.473.877.036
8. Short-term borrowings and financial leases	320		159.000.000.000	318.000.000.000
9. Provision of short-term payables	321		-	-
10. Reward and Welfare funds	322		1.958.876.145	1.316.502.534
II. Long-term liabilities	**330**		**944.240.000.000**	**944.240.000.000**
1. Other long-term payables	337	V.13	944.240.000.000	944.240.000.000
2. Long-term borrowings and financial leases	338		-	-
D – OWNER'S EQUITY	**400**		**993.554.190.025**	**1.043.027.566.523**
I. Owner's equity	**410**	**V.14.1**	**993.554.190.025**	**1.043.027.566.523**
1. Owner's equity invested capital	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Ordinary stock with voting right	*411A*		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Other capitals	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Undistributed earning after tax	421		91.988.670.396	141.462.046.894
- Accumulated earning after tax by the end of previous period	*421A*		*139.662.046.894*	*138.730.134.340*
- Accumulated earning after tax of the current period	*421B*		*(47.673.376.498)*	*2.731.912.554*
II. Other fund	**430**			
Total resources	**440**		**2.152.121.662.586**	**2.355.418.090.042**

Ho Chi Minh City, October 15th 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

INCOME STATEMENT
Quarter III/2025

Unit:VND

ITEMS	Code	Interpretation	Quarter III		Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter.	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
1. Revenue from sales and services	01	V.15	2.850.000.000	-	4.510.000.000	-
2. Deductions	02				-	-
3. Net revenue	**10**		**2.850.000.000**	**-**	**4.510.000.000**	**-**
4. Cost of good sold	11		1.351.871.519		2.199.510.541	-
5. Gross profit from sales and supply of services	**20**		1.498.128.481	-	2.310.489.459	-
6. Revenue from financial operations	21	V.16	20.068.151.126	29.022.442.103	71.024.425.683	80.418.568.016
7. Financial charges	**22**	**V.17**	**35.600.847.025**	**26.164.222.786**	**113.256.631.086**	**73.388.780.727**
- In which: Interest Expense	23		*35.600.847.025*	*26.164.222.786*	113.256.631.086	73.388.780.727
8. Sales and distribution expenses	25	V.18			-	-
9. General and administrative expenses	26	V.19	2.533.229.472	2.777.374.544	7.929.212.183	7.977.057.242
10. Net operating profit	**30**		**(16.567.796.890)**	**80.844.773**	**(47.850.928.127)**	**(947.269.953)**
11. Other income	31	V.20	58.181.817	-	200.886.817	2.151.120
12. Other expenses	32	V.21	2.335.188		2.335.188	25.258.521
13. Other profit	**40**		**55.846.629**	**-**	**198.551.629**	**(23.107.401)**
14. Accounting profit before tax	**50**		**(16.511.950.261)**	**80.844.773**	**(47.652.376.498)**	**(970.377.354)**
15. Current coporate income tax expense	51		-	-	-	-
16. Deferred tax (expense) income	52		-	-	21.000.000	25.000.000
17. Net profit after tax	**60**		**(16.511.950.261)**	**80.844.773**	**(47.673.376.498)**	**(995.377.354)**
18. Earing per share (*)	70				-	
19. Diluted earning per share (*)	71				-	

Ho Chi Minh City, October 15th 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

CASH FLOW STATEMENT
(Direct method)
Quarter III/2025

Unit: Dong

Indicator	Code	Interpretation	Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter.	
			Year 2025	Year 2024
I. Cash flow from operating activities			-	-
1. Cash received from sales of goods, services and other revenues	01		5.408.500.000	2.701.437.595
2. Cash paid to suppliers of goods and services	02		(6.253.478.918)	(6.670.501.939)
3. Cash paid to employees	03		(8.045.183.470)	(11.120.327.777)
4. Interest paid	04		(106.043.989.041)	(178.333.384.541)
5. Income taxes paid	05		(884.113.367)	(1.298.885.246)
6. Other cash received from operating activities	06		1.303.583.409	70.231.498.620
7. Other cash paid for operating activities	07		(4.066.294.337)	(6.127.545.558)
Net cash flows from operating activities	***20***		***(118.580.975.724)***	***(130.617.708.846)***
II. Cash flows from investing activities			-	-
1. Cash paid for purchases/construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	-
2. Cash paid for lending and purchasing debt instruments of other entities	23		(15.000.000.000)	(980.000.000.000)
3. Cash received from repayment of loans and resale of debt instruments of other entities	24		189.000.000.000	1.010.004.061.623
4. Cash paid for investments in other entities	25		-	-
5. Cash received from investments in other entities	26			
6. Interest received, dividends, and profit shares	27		127.236.258.359	110.315.456.874
Net cash flows from investing activities	***30***		***301.236.258.359***	***140.319.518.497***
III. Cash flows from financing activities			-	-
1. Cash paid for capital contributions to owners or repurchase of issued shares	32			-
2. Cash received from borrowings	33		-	944.000.000.000
3. Cash paid for principal repayment of borrowings	34		(159.000.000.000)	(903.726.435.623)
4. Dividends and profits paid to owners	36		-	-
Net cash flows from financing activities	***40***		***(159.000.000.000)***	***40.273.564.377***
Net cash flows during the period	***50***		**23.655.282.635**	**49.975.374.028**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	***60***		72.414.129.935	22.438.755.907
Effect of exchange rate changes on foreign currency conversions	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	***70***	***V.1***	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**

Ho Chi Minh City, October 15th 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm

FINANCIAL STATEMENT FOODNOTES
Quarter III/2025

I. CHARACTERISTICS OF BUSINESS OPERATIONS

1. Form of capital ownership

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") is a joint-stock company established in Vietnam under Certificate of Business Registration, business registration code: 0305316946, issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on November 16, 2007. During its operation, the Company has amended its Certificate of Business Registation 14 times, most recently on June 04, 2025.

The Company's charter capital is VND 900.000.000.000, divided into 90.000.000 shares with a par value of VND 10.000 per share. The fully contributed capital is VND 900.000.000.000, equivalent to 90.000.000 shares

The Company's headquarter is located at 628 - 630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Ho Chi Minh City.

As of September 30th 2025, the Company has total 25 employees.

2. Business Activities and main operations

According to Certificate of Business Registation, the Company's main operations include:

- Investment, construction and real estate business;
- Real estate Exchange;
- Real estaterokerage, valuation, advertising, auction and management services;
- Construction consultancy, project management, design for civil and industrial projects.

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The Company's fiscal year starts on January 1 and ends on December 31 each year.

2. Accounting Currency

The currency used for accounting purposes is the Vietnamese Dong (VND).

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES

1. Applied Accounting Regime

The Company applies the corporate accounting regime issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated November 22, 2014, by the Ministry of Finance.

2. Compliance with Accounting Standards and Regime

The Company adheres to the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime and other applicable regulations in Vietnam for preparing financial statements.

3. Applied Accounting Method

The Company uses a computerized accounting method.

IV. KEY ACCOUNTING POLICIES

1. Basis for Preparing Financial Statements

The financial statements are prepared under the historical cost principle and in compliance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime and other applicable regulations.

2. Accounting Estimates

The preparation of financial statements requires Board of Directors to make estimates and assumptions that affect reports of liabilities, assets and disclosure of contingent liabilities and assets as of the financial statement date as well as reported amounts of

revenue and expenses during the fiscal year. Actual business results may differ from these estimates.

3. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, cash in transit, savings deposits, deposits for guarantees and other short-term investments with a maturity of less than three months or investments with high liquidity. High liquidity is easy to turn them back into cash and low risk of value fluctuation.

4. Securities Investments

Securities investments are recorded at purchase date and initially measured at original price, including transaction-related costs.

Subsequently, they are stated at original price less impairment.

Provision for investment impairment is made in accordance with regulations of the Ministry of Finance.

5. Inventories

Inventories are measured at the lower of original price or net realizable value. The original price of inventories consists of the purchasing cost, processing cost and other directly-related costs incurred for having the inventories stored in the present place and conditions

Net realizable value means the estimated selling price of inventories in a normal production and business period minus the estimated cost for completing the products and the estimated selling cost. When necessary, provisions are made for obsolete, slow-moving and defective inventories in accordance with regulations issued by the Ministry of Finance.

6. Fixed Assets and Depreciation

Fixed assets are presented at original price and accumulated depreciation. Original price of fixed assets includes purchase price and any direct attributable costs to put the asset into the ready-for-use state.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life as per Circular 203/2009/TT-BTC and Circular 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance, which is valid from 10 June 2023

Examples of useful lives for specific assets:

Vehicles: 8 years

Office equipment: 3-5 years

Fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives, in accordance with Circular No. 203/2009/TT-BTC dated October 20, 2009, and Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, issued by the Ministry of Finance, effective from June 10, 2013, regarding the management, utilization, and depreciation of fixed assets.

The estimated useful lives of specific fixed assets are as follows:

Fixed asset group	Useful life (Years)
Means of transport	08
Managerial equipment and instrument	03-05

7. Prepaid Expenses

Prepaid expenses which are only related to the production cost of one fiscal year or one business cycle are categorized as short-term and included in the production cost in that fiscal year.

Expenses that have been incurred during the fiscal year but relate to the business results over multiple accounting periods are recorded as long-term prepaid expenses and allocated to business results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses into production costs for each accounting period are based on their nature and level of expense type to determine an appropriate allocation method and criteria. Prepaid expenses are gradually allocated to production costs using the straight-line method.

8. Accrued Expenses

Actual expenses that have not been incurred but are accrued in advance as production cost for that period to ensure that the actual arising expenses do not cause a sudden increase in production and business costs. This is based on the principle of matching revenue and expenses. When these expenses occur, if there is any discrepancy with the amount that has been accrued, the accountant will make an adjustment by either increasing or decreasing the expenses to match the difference.

9. Provisions

The recognized value of a provision for liabilities is the most reasonably estimated amount that will be required to settle the current debt obligation at the end of the fiscal year.

Only expenses related to the provision that was initially set up can be offset by that provision.

If the difference between the provision for liabilities established in the previous accounting period that has not been fully used is higher than the provision for liabilities established in that reporting period, these difference will be reversed and recorded as a reduction in production and business expenses for the period. Except for the excess difference of the warranty provision for construction work, which is reversed into other income in the period

10. Owner's Equity

Owner's equity is recognized based on the actual capital contributed by the owner.

Other equity from the owner is recorded based on the remaining value between the fair value of assets that the company receives as gifts or donations from other organizations or individuals, after deducting (-) any taxes payable (if any) related to these donated assets and any additional contributions from business operations.

The revaluation surplus reflected in the balance sheet is the difference arising from the revaluation of assets according to current government regulations. Retained earnings represent the profit from the company's activities after deducting (-) adjustments due to retrospective application of changes in accounting policies and retrospective adjustments for material errors in prior years.

11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ Foreign Currency Transactions

Transactions conducted in currencies other than the company's functional currency (VND) are recorded at the exchange rate on the transaction date. Any actual exchange rate differences arising during the year are recognized in the financial income or expenses for that fiscal year.

At the end of the fiscal year, monetary items denominated in foreign currencies are revalued at the average interbank exchange rate published by the State Bank of Vietnam at that time. Exchange rate differences arising from the revaluation of year-end balances of cash, cash equivalents, receivables, and short-term liabilities in foreign currencies are reflected under the "Exchange Rate Differences" item in the "Owner's Equity" section of the balance sheet and will be recognized in the following year. Exchange rate differences resulting from the revaluation of long-term liabilities in foreign currencies are recorded in the profit and loss statement of the fiscal year..

12. Revenue Recognition

Sale Revenue

Sales revenue is recognized when the following conditions are met:

- Most of the risks and rewards associated with ownership of the product or goods have been transferred to the buyer;
- The company no longer retains control over the goods,
- Revenue is reasonably certain;
- The company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs related to the sales transaction can be identified.

Service Revenue

Service revenue is recognized when the result of the transaction can be reliably determined.

In cases where the service is provided over multiple periods, revenue is recognized for the period based on the portion of the work completed as of the balance sheet date of that period. The result of the service transaction is determined when the following conditions are met:

- Revenue is reasonably certain;
- There is a possibility of receiving economic benefits from the service transaction;
- The portion of work completed as of the balance sheet date can be determined;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be identified.

The portion of work completed is determined using the method of evaluating work completed

Income from financial activities

Income arising from interest, royalties, dividends, profit distribution, and other financial income is recognized when both of the following conditions are met:

- There is a possibility of receiving economic benefits from the transaction;
- Revenue is reasonably certain.

Dividends and profit distributions are recognized when the company has the right to receive the dividends or profits from its investment.

13. Taxes

Current Tax

Tax assets and liabilities for the current year and prior years are determined based on the amount expected to be paid to (or recovered from) the tax authorities, using the tax rates and tax laws in effect as of the end of the fiscal year.

Deferred Tax

Deferred income tax is determined for temporary differences at the end of the fiscal year between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes.

Value Added Tax (VAT)

The Value Added Tax (VAT) for goods and services provided by the Company is as follows:

Revenue from the sale of apartments:	10%
Services related to the sale of apartments:	10%
Other services:	10%

Other Taxes: Other taxes are applied in accordance with the current tax laws in Vietnam.

14. Profit Distribution and Allocation to Funds

The Company's profit after tax may be distributed to shareholders after being approved by the General Meeting of Shareholders and after allocating funds in accordance with the Company's Charter and current regulations in Vietnam.

Allocations to funds, as stipulated in the Company's Charter and current regulations in Vietnam, shall be approved by the Board of Directors. Additionally, as per the Company's Charter, the Company must allocate a portion of its profit after tax to the Reserve Fund for Charter Capital supplementation as required by law every year. This allocation shall not exceed 5% of the Company's profit after tax and will continue until the reserve fund reaches 10% of the Company's charter capital.

15. Earning per Share

Earnings per share are calculated by dividing the Company's profit after tax for the year by the weighted average number of common shares outstanding, including common shares repurchased and held as treasury shares (if any).

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

1. Cash and Cash Equivalents

	End of Quarter	Beginning of Year
Cash	170.992.680	85.802.437
Bank Deposits	2.898.419.890	2.328.327.498
Cash Equivalents	93.000.000.000	70.000.000.000
Total	**96.069.412.570**	**72.414.129.935**

2. Short-term financial investment

3. Short-term account receivables

3.1. Short-term trade receivables from customers

	End of Quarter	Beginning of Year
Short-term Receivables from Customers	1.161.300.000	1.625.700.000
Total	**1.161.300.000**	**1.625.700.000**

3.2. Short-term advances to suppliers

	End of Quarter	Beginning of Year
Other suppliers	318.012.000	148.455.000
Indochina Architecture Consulting Management Corporation	4.473.313.593	4.473.313.593
Total	**4.791.325.593**	**4.621.768.593**

3.3. Receivables from short-term loans

	End of Quarter	Beginning of Year
Receivables from short-term loans	587.000.000.000	340.000.000.000
Total	**587.000.000.000**	**340.000.000.000**

3.4. Other receivables

	End of Quarter	Beginning of Year
Deposit Interest	-	5.893.151
Short-term loan	23.031.964.386	23.841.627.398
Advances to employees	56.863.223	48.177.691
Total	**23.088.827.609**	**23.895.698.240**

3.5. Provision

	End of Quarter	Beginning of Year
Share of Vietnam Electricity Investment an Construction Joint Stock Company	3.000.000.000	3.000.000.000
Total	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

4. Inventories

	End of Quarter	Beginning of Year
Dragon Hill Premier Apartment Project	1.156.260.823.943	1.154.643.961.758
Other	373.627.002	-
Total	**1.156.634.450.945**	**1.154.643.961.758**

5. Other short-term assets

	End of Quarter	Beginning of Year
Short-term Prepaid Expenses	-	3.870.457
VAT(Value Added Tax) to be deducted	43.775.237.194	43.854.404.927
Total	**43.775.237.194**	**43.858.275.384**

6. Long-term Receivables from Customers

	End of Quarter	Beginning of Year
Receivables from long-term loans	-	471.000.000.000
Total	**-**	**471.000.000.000**

7. Other long-term receivables

	End of Quarter	Beginning of Year
Deposit to guarantee the implementation of Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt Complex Project	48.590.000.000	48.590.000.000
Other long-term deposits and guarantees	34.500.000	34.500.000
Long-term loan interest receivable	-	6.450.942.466
Total	**48.624.500.000**	**55.075.442.466**

8. Tangible fixed assets

	Means of transport, transmission	Machinery, equipment	Management equipment, tools	Total
ORIGINAL COST				
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Increase during the period	-	-		-
Decrease during the period	-	-		-
End of the Period(as of September 30th 2025)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
ACCUMULATED DEPRECIATION				
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	868.219.333	218.872.987	210.923.673	1.298.015.993
Increase during the period	36.462.783	-		36.462.783
Decrease during the period	-			-
End of the Period(as of September 30th 2025)	904.682.116	218.872.987	210.923.673	1.334.478.776
CARRYING AMOUNT				
Beginning of the Period (as of July 1st 2025)	**298.589.758**	-	-	**298.589.758**
End of the Period(as of September 30th 2025)	**262.126.975**	-	-	**262.126.975**

9. Intangible fixed assets

	Computer Software	Copyright and Patents	Total
ORIGINAL COST			
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
End of the Period(as of September 30th 2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Increase during the period	-	-	-
Decrease during the period	-		-
End of the Period(as of September 30th 2025)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
CARRYING AMOUNT			
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	-	-	-

End of the Period(as of September 30th 2025)	-	-	-

10. Construction in progress

	End of Quarter	Beginning of Year
Investment cost for Dragon Riverside City project, including:		
- Dragon Mall Project	33.145.862.994	32.756.836.170
- Dragon Tower Project	74.846.115.562	74.017.205.366
Total	**107.991.978.556**	**106.774.041.536**

11. Long-term financial investment

12. Other long-term fixed assetsc

	End of Quarter	Beginning of Year
Long-term advances	82.092.503.144	80.486.556.806
Deferred Tax Assets	630.000.000	651.000.000
Total	**82.722.503.144**	**81.137.556.806**

13. Short-term loan

13.1. Short-term payables to suppliers

	End of Quarter	Beginning of Year
Other suppliers	165.048.949	165.321.541
Total	**165.048.949**	**165.321.541**

13.2. Taxes and other payables to the State

	Beginning Balance	Amount Payable during the period	Amount Paid/Refunded in the previous perious	Remaining amount payable at the end of period
Value added tax	-	260.918.183	260.918.183	-
Corporate income tax	-	-	-	-
Personal income tax	74.135.397	234.160.584	233.192.020	75.103.961
Personal income tax(Dividends)	1.027.390	4.960.314	4.135.044	1.852.660
License fees	-	-	-	-
Total	**75.162.787**	**500.039.081**	**498.245.247**	**76.956.621**

13.3. Short-term payables

	End of Quarter	Beginning of Year
Interest expense	31.693.884.548	23.748.968.533
Other payables	150.000.000	255.000.000
Total	**31.843.884.548**	**24.003.968.533**

13.4. Other short-term payables

	End of Quarter	Beginning of Year
Dividends payable	6.031.982.048	6.328.068.816
Interest payable	6.773.534.250	7.505.808.220
Other payables	37.190.000	-
Deposit for Purchasing Dragon Hill Premier Apartment	8.440.000.000	8.640.000.000
Total	**21.282.706.298**	**22.473.877.036**

13.5. Loans and Financial Leases

	End of Quarter	Beginning of Year
Short-term loans from bank	159.000.000.000	318.000.000.000
Total	**159.000.000.000**	**318.000.000.000**

13.6 Other long-term payables

	End of Quarter	Beginning of Year
Long-term deposits, pledges	240.000.000	240.000.000
Jount Venture Capital contributions	944.000.000.000	944.000.000.000
Total	**944.240.000.000**	**944.240.000.000**

14. Owner's equity

14.1 Owner's equity

	Paid-in capital	Other capital	Undistributed earnings	Total
Beginning of the Period(as of July 1st 2025)	900.000.000.000	1.565.519.629	108.500.620.657	1.010.066.140.286
Profit during the period			(16.511.950.261)	(16.511.950.261)
Bonus and welfare fund			-	-
End of the Period(as of September 30th 2025)	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**91.988.670.396**	**993.554.190.025**

14.2 Owner's investment capital

	Total shares as of September 30st 2025	Total shares contributed as of September 30st 2025	Ownership percentage (%)
I. Major shareholders	**12.233.584**	**122.335.840.000**	**13,59%**
1. Dai A Land Corporation	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
II. Other shareholders	***77.766.416***	***777.664.160.000***	***86,41%***
Total	**90.000.000**	**900.000.000.000**	**100%**

15.Sale and service revenue

	This period	Previous period
Service revenue	4.510.000.000	-
Total	**4.510.000.000**	**-**

16. Cost of goods sold

	This period	Previous period
Cost of goods sold and services provided	2.199.510.541	-
Total	**2.199.510.541**	**-**

17. Revenue from financial activities

	This period	Previous period
Bank deposit interest	1.048.772.802	435.258.790
Loan interest	69.975.652.881	79.983.309.226
Total	**71.024.425.683**	**80.418.568.016**

18. Financial expenses

	This period	Previous period
Interest expenses	113.256.631.086	73.388.780.727
Total	**113.256.631.086**	**73.388.780.727**

19. Selling expenses
20. General and administrative cost

	This period	Previous period
Employees cost	4.353.839.199	4.167.652.711
Tools cost	198.054.708	329.730.229
Stationery cost	89.640.998	106.928.933
Fixed asset depreciation	109.388.349	109.388.349
Taxes, fees, charges	4.456.097	4.257.816
Outside purchasing service cost	441.793.130	434.658.841
Other cost	2.732.039.702	2.824.440.363
Total	**7.929.212.183**	**7.977.057.242**

21. Other incomes

	This period	Previous period
liquidation of fixed assets	22.705.000	-
Other incomes	178.181.817	2.151.120
Total	**200.886.817**	**2.151.120**

22. Other expenses

	This period	Previous period
Penalty expenses	2.335.188	25.000.000
Other expenses	-	258.521
Total	**2.335.188**	**25.258.521**

Ho Chi Minh City, October 15th 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Ngô Anh Tuấn	Trần Thành Nhơn	Trần Thị Minh Tâm