

Số: 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;  
Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Đại hội đồng cổ đông;  
Căn cứ Biên bản họp số: 290/BB-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025,

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động chính năm 2026.

**Tỷ lệ tán thành: 96,87%**

2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm soát Công ty năm 2025 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2026.

**Tỷ lệ tán thành: 99,91%**

3. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã được kiểm toán:

- Tổng doanh thu: 190,11 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 164,28 tỷ đồng, trong đó:
  - Giá vốn hàng bán: 4,37 tỷ đồng
  - Chi phí tài chính: 146,82 tỷ đồng
  - Chi phí quản lý doanh nghiệp: 13,08 tỷ đồng
  - Chi phí khác: 0,01 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 25,83 tỷ đồng (kế hoạch: 2,55 tỷ đồng).

**Tỷ lệ tán thành: 99,91%**



nh xu

4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025: 20,51 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 168,10 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 188,61 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 2,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 186,61 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức.

**Tỷ lệ tán thành: 96,87%**

5. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 1.218,80 tỷ đồng
- Tổng doanh thu: 225,95 tỷ đồng
- Tổng chi phí: 77,94 tỷ đồng, trong đó:
  - + Giá vốn hàng bán : 5,55 tỷ đồng
  - + Chi phí tài chính : 62,99 tỷ đồng
  - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 8,60 tỷ đồng
  - + Chi phí khác : 0,80 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 148,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 118,41 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức.

**Tỷ lệ tán thành: 96,87%**

6. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, theo Tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT ngày 16/04/2026 của Hội đồng Quản trị.

**Tỷ lệ tán thành: 96,87%**

7. Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 của Công ty như sau:

STT	Chức danh	Thù lao năm 2026 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2026 (đồng)
1	Phó chủ tịch HĐQT	12.000.000	1	144.000.000
2	Thành viên HĐQT	9.000.000	3	324.000.000
3	Trưởng Ban KS	9.000.000	1	108.000.000
4	Thành viên Ban KS	6.000.000	2	144.000.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>720.000.000</b>

**Tỷ lệ tán thành: 99,91%**

8. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026 theo Tờ trình số 141/TTr-LSG.BKS ngày 13/3/2026 của Ban Kiểm soát.

**Tỷ lệ tán thành: 99,91%**



*Handwritten mark*

**Điều 2.** Giao Hội đồng Quản trị Công ty căn cứ Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ Đại hội đã đề ra.

**Điều 3.** Tất cả các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc có trách nhiệm căn cứ Nghị quyết thi hành.

Nghị quyết có hiệu lực từ ngày ban hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, BP.TCKT, TK (Nhơn, Tài)

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Quang Hiến**



**SAI GON VI NA LAND  
JOINT STOCK  
COMPANY**

No: 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ

**SOCIALIST OF REPUBLIC OF VIET NAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

*Hồ Chí Minh City, date 23 month 4 year 2026*

**RESOLUTION**  
**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE**  
**FISCAL YEAR 2025**  
**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**  
**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Pursuant to the Law on Enterprises of Vietnam 2020 and Law No. 76/2025/QH15 dated 17 June 2025 amending and supplementing several articles of the Law on Enterprises;

Pursuant to the Charter of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company;

Pursuant to the authority and responsibilities of the General Meeting of Shareholders;

Pursuant to the Meeting Minutes No.: 290/BB-LSG.ĐHĐCĐ dated April 23, 2026 of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025,

**RESOLUTION:**

**Article 1.** The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company approves the following matters:

1. Approval of the Report of the Board of Directors on the performance in 2025 and the main operational orientation for 2026.

**Approval rate: 96,87%**

2. Approval of the Supervisory Board's Report on the company's supervising results for 2025 and the supervising plan for 2026.

**Approval rate: 99,91%**

3. Approval of the audited financial statements of the Company for 2025:

- Total revenue: 190,11 billion VND

- Total expenses: 164,28 billion VND, including:

+ *Cost of goods sold: 4,37 billion VND;*

+ *Financial expenses: 146,82 billion VND;*

+ *General and administrative expenses: 13,08 billion VND;*

+ *Other expense: 0,01 billion VND.*

Profit before tax: 25,83 billion VND (Plan 2,55 billion VND)

**Approval rate: 99,91%**



*Handwritten signature*

4. Approval of business results and profit distribution after tax for the fiscal year 2025 as follows:

- Net profit after tax for 2025: 20,51 billion VND
- Retained earnings from previous years: 168,10 billion VND
- Total undistributed profit after tax: 188,61 billion VND

**Proposed distribution:**

- Bonus and welfare fund 2,0 billion VND
- Remaining profit: 186,61 billion VND
- Dividend distribution: No dividend distribution

**Approval rate: 96,87%**

5. Approval of the business plan for 2026 as follows:

- Total required investment capital: 1.218,80 billion VND
- Total revenue : 225,95 billion VND
- Total expenses : 77,94 billion VND, including:
  - + *Cost of goods sold: 5,55 billion VND;*
  - + *Financial expenses: 62,99 billion VND;*
  - + *General and administrative expenses: 8,6 billion VND;*
  - + *Other expenses: 0,80 billion VND*
- Profit before tax : 148,01 billion VND
- Profit after tax : 118,41 billion VND
- Dividend distribution: No dividend distribution

**Approval rate: 96,87%**

6. Approve the proposed offering of additional shares to existing shareholders in accordance with Proposal No 257/TTr-LSG.HĐQT dated April 16 2026 of the Board of Directors.

**Approval rate: 96,87%**



*Handwritten signature or mark.*

7. Approval of the remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board for 2026 as follows:

No.	Title	Remuneration for 2026 (VND/person/month)	Number of people	Total Remuneration for 2026 (VND)
1	Vice Chairman of BOD	12.000.000	1	144.000.000
2	Member of BOD	9.000.000	3	324.000.000
3	Head of Supervisory Board	9.000.000	1	108.000.000
4	Member of Supervisory Board	6.000.000	2	144.000.000
<b>Total</b>				<b>720.000.000</b>

**Approval rate: 99,91%**

8. Approval of the selection of an independent auditing firm for the fiscal year 2026, as proposed in Submission No 141/TTr-LSG.BKS dated March 13 2026 by the Supervisory Board.

**Approval rate: 99,91%**

**Article 2.** The Board of Directors of the Company is entrusted with implementing and organizing the execution of the tasks set forth by the General Meeting of Shareholders in accordance with this Resolution.

**Article 3.** All shareholders of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company, members of the Board of Directors and the General Director are responsible for executing this resolution.

This resolution takes effect from the date of issuance./.

**Recipients:**

- As Article 3;
- Supervisory Board;
- Archive: Finance & Accounting Department, Administrative Secretary (Nhon, Tài)

**ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS CHAIRMAN**



**Nguyễn Quang Hiến**



No: 305/TTr-LSG.HĐQT Hồ Chí Minh City, date 23 month 4 year 2026

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS  
ON THE PERFORMANCE RESULTS IN 2025  
AND KEY OPERATIONAL ORIENTATIONS FOR 2026**

**To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

In implementation of the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the 2024 fiscal year of Sai Gon Vi Na Real Estate Joint Stock Company (LAND SAI GON); the Board of Directors (BOD) respectfully reports to our valued shareholders on the performance of the BOD's duties and the direction and supervision of the General Director in 2025, as well as the BOD's operational plan for 2026 as follows:

**1. Supervisory activities of the Board of Directors over the Chief Executive Officer and the Chief Accountant**

The Board of Directors (BOD) regularly monitored and reviewed the activities of the General Director as well as the tasks delegated to the General Director in the management and operation of the Company. In 2025, the BOD directed, monitored, inspected, and supervised the General Director and the Chief Accountant in the implementation of business and production activities, ensuring that the assigned tasks were carried out in accordance with the planned schedule.

The General Director promptly implemented and executed the resolutions of the BOD, and regularly consulted with and sought opinions from the BOD on matters arising during the Company's management and operations. The General Director strictly complied with the provisions of the Law on Enterprises, relevant regulations of the State, and the Company's Charter.



## 2. Meetings of the Board of Directors

No	Board of Directors Member	Position	BOD Meetings Attended	Note
1	Mr. Nguyen Quang Hien	Chairman	05/05	
2	Mr. Nguyen Quang Trung	Vice Chairman	05/05	
3	Ms. Tran Thi Minh Tam	Member & General Director	05/05	
4	Mr. Vu Hoai	Member	01/05	
5	Ms. Bui Huong Que	Member	01/05	
6	Mr. Vu Trung Truc	Member	03/05	
7	Ms. Nguyen Thi Xuan Hoa	Member	03/05	

- Meetings of the Board of Directors: in 2025, there are 5 meetings:
  - On March 31, 2025: Approved the documents submitted to the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, in accordance with Proposal No. 276/TTr-LSG.TGD dated March 24, 2025.
  - On April 15, 2025: Approved the nomination of two additional candidates for the Board of Directors for the 2023–2028 term, in accordance with Proposal No. 344/TTr-LSG.TK dated April 14, 2025.
  - On April 24, 2025: Approved the cooperation for development, consultancy, brokerage, and distribution of products of the Oasia Swanbay Dai Phuoc Project, in accordance with Proposal No. 389/TTr-LSG.TCKT dated April 24, 2025.
  - On September 12, 2025: Approved the receipt of capital contributions for investment cooperation in the Dragon Riverside City Project, in accordance with Proposal No. 640/TTr-LSG.TCKT dated August 25, 2025.
  - On December 31, 2025: Approved the estimated business performance results for 2025 and provisional assignment of business



targets for 2026, in accordance with Proposal No. 963/TTr-LSG.TCKT dated December 26, 2025.

### 3. Resolutions/Decisions of the BOD

In 2025, BOD issued a total of 14 resolutions and 2 decisions, as detailed below:

No.	Resolution / Decision No.	Date	Content
<b>A/ BOD Resolution</b>			
1	104/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Resolution on the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024
2	108/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Resolution approving the business performance results of 2024 and the provisional assignment of business targets for 2025
3	128/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Resolution on the human resource plan, total salary fund, and salary coefficient for 2025
4	129/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Resolution on the equipment procurement for 2025
5	305/NQ-LSG.HĐQT	31/03/2025	Resolution approving the documents submitted to the 2024 Annual General Meeting of Shareholders
6	356/NQ-LSG.HĐQT	15/04/2025	Resolution on the nomination of two additional candidates for the Board of Directors for the 2023–2028 term
7	396/NQ-LSG.HĐQT	25/04/2025	Resolution on cooperation in development, consultancy, brokerage, and distribution of products of the Oasia Swanbay Dai Phuoc Project
8	419/NQ-LSG.HĐQT	08/05/2025	Resolution on the assignment of the business plan for 2025

53  
ON  
CỔ  
ĐỀ  
11  
5



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City

Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

*Handwritten signature*

No.	Resolution / Decision No.	Date	Content
9	425/NQ-LSG.HĐQT	15/05/2025	Resolution on the selection of the independent audit firm for the 2025 financial statements
10	571/NQ-LSG.HĐQT	01/08/2025	Resolution on short-term lending activities
11	669/NQ-LSG.HĐQT	15/09/2025	Resolution on receiving capital contributions for investment cooperation in the Dragon Riverside City Project
12	985/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Resolution approving the estimated business performance results for 2025 and provisional assignment of business targets for 2026
13	986/NQ-LSG.HĐQT		Resolution on the human resource plan, total salary fund, and salary coefficient for 2026
14	987/NQ-LSG.HĐQT		Resolution on the equipment procurement plan for 2026
<b>B/ Decision BOD</b>			
1	364/QĐ-LSG.HĐQT	17/04/2025	Decision on the issuance of the Working Regulations of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024
2	583/QĐ-LSG.HĐQT	08/08/2025	Decision on the issuance of the Internal Expenditure Regulations of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company

#### 4. Remuneration of the Board of Directors for 2025



In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the 2024 financial year, the Company has made the payment of remuneration and income to the Board of Directors in compliance with the provisions of the Company's Charter and the Internal Corporate Governance Regulations.

The total remuneration and income paid to the Chairman of the Board of Directors and members of the Board of Directors in 2025 amounted to VND 2.34 billion. The payment of remuneration was conducted in a transparent manner, in line with the Company's business performance, and has been fully disclosed in Section 6 – Notes to the Audited Financial Statements for the year ended 2025.

Such remuneration is intended to ensure that the Board of Directors has adequate conditions to perform its governance and supervisory functions over Executive Management, while remaining consistent with the scale and actual operational conditions of the Company during the year.

## **5. Main activities of the Company in 2025**

### **5.1. Investment and Business Activities**

In 2025, the Company continued to focus its resources on completing the legal procedures related to the Dragon Riverside City Project – a mixed-use complex of office towers, commercial facilities, hotel, and residential apartments located at 628–630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City.

However, during the recent period, the legal review of real estate projects in Ho Chi Minh City has continued to be carried out by state authorities to ensure full compliance with regulations on land management and construction investment. This process has affected the implementation progress of the Company's project.

As a result, the project's planned construction commencement and apartment sales launch in 2025 could not be implemented according to the initial schedule.

By the end of 2025, through meetings and working sessions between the Company and relevant departments, agencies, and the Ho Chi Minh City People's Committee, the legal issues of the project were gradually resolved.



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City  
Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Based on these developments, the competent authorities agreed to allow the project to continue its implementation, creating favorable conditions for the Company to accelerate the project progress and carry out investment and construction activities in 2026.

## **5.2. Financial activities**

In the context where the Company's key project had not yet been able to commence commercial operations in 2025, the Company proactively implemented various financial activities to generate revenue and maintain operational efficiency.

The main financial activities included:

- Efficient management of bank deposits and escrow accounts.
- Implementation of investment cooperation and business cooperation lending activities.
- Utilization of idle capital to increase financial income.

These activities played an important role in helping the Company maintain stable cash flow and generate significant income during 2025.

## **5.3. Shareholder Management**

The Company continued to effectively manage shareholder relations and fully comply with corporate governance regulations.

All shares of the Company have been registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC). As of December 31, 2025, the Company had 28,759 shareholders, representing 90,000,000 outstanding shares.

The Company always ensures the full implementation of the legitimate rights and interests of shareholders in accordance with applicable laws and the Company's Charter.

## **5.4 Business Performance Results for 2025**

According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the 2024 financial year, the Company's business plan targets for 2025 were as follows:

- Total revenue : 172,36 VND billion
- Total expenses : 169,8 VND billion



- Profit before tax : 2,55 VND billion

- Profit after tax : 2,04 VND billion

***The archived results are as follows:***

- Total revenue : 190,11 VND billion

- Total expenses : 164,28 VND billion

+ *Cost of goods sold* : 4,37 VND billion

+ *Financial expenses* : 146,82 VND billion

+ *Administrative expenses*: 13,08 VND billion

+ *Other expenses* : 0,01 VND billion

- Profit before tax : 25,83 VND billion

- Profit after tax : 20,51 VND billion

Compared with the targets approved by the Annual General Meeting of Shareholders, the Company's business performance in 2025 significantly exceeded the planned targets, specifically:

- Revenue reached 110% of the plan.
- Profit before tax reached 1.014% of the plan.
- Profit after tax reached 1.006% of the plan.

These results mainly came from revenue generated during the year, including:

- Income from bank deposits and project escrow accounts.
- Consultancy service revenue.
- Income from investment cooperation activities.
- Various financial activities aimed at optimizing capital utilization efficiency.

Overall, in the context where the Company's key project had not yet been able to commence commercial operations, the business performance in 2025 is considered positive and beyond expectations, contributing to strengthening the Company's financial capacity and creating a solid foundation for the implementation of investment plans in the coming period.

## **5.5. Related Party Transactions**



During 2025, the Company did not incur any related-party transactions that are required to be disclosed in accordance with applicable laws and the Company's Charter.

## **6. Key Operational Orientations of the Board of Directors in 2026**

Based on the operating results in 2025 and the business plan for 2026 submitted to the Annual General Meeting of Shareholders, the Board of Directors has identified the following key orientations for 2026:

*First*, to strengthen corporate governance and supervision of management activities, ensuring that the General Director and Executive Management effectively implement the 2026 business plan approved by the Annual General Meeting of Shareholders.

*Second*, to focus on completing the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City Project, including the determination of land-related financial obligations, completion of construction investment procedures, and implementation of the Dragon Hill Premier residential complex, ensuring progress in accordance with the approved schedule and maintaining construction quality.

*Third*, to enhance financial management and risk control in order to ensure the efficient utilization of the Company's capital during the project investment and implementation process.

*Fourth*, to develop and implement strategies for brand development and business expansion, thereby gradually strengthening the Company's position in the real estate market.

*Fifth*, to develop human resources and improve corporate governance capacity to meet the Company's development requirements during the implementation of key projects.

*Sixth*, to implement a plan of increasing the Company's charter capital through a rights offering to existing shareholders, in order to supplement equity capital for investment in the Dragon Riverside City Project.

## **7. Conclusion**



The year 2025 continued to present many challenges for the Company due to prolonged legal issues related to the project that had persisted for several years. However, with the close supervision of the Board of Directors, the flexible management of the Board of Management, and the dedicated efforts of all employees, the Company was able to maintain stable operations and achieve positive business performance.

The recent progress in resolving the legal obstacles of the Dragon Riverside City Project provides an important basis for the Company to accelerate the project's implementation in the coming period.

The Board of Directors firmly believes that, with the continued support and companionship of our valued shareholders, the Company will gradually and successfully implement its key project and establish a solid foundation for sustainable development in the following year.

The above constitutes the Report of the Board of Directors on the performance results for 2025 and the operational orientations for 2026. *ny*

Best regards.

**Recipients:**

- As above;
- Archive: Clerical office, Finance-Accounting Department, Secretary (Nhơn, Tài).

**ON BEHALF OF BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN**



**Nguyễn Quang Hiện**



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City

Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

**REPORT  
BUSINESS PERFORMANCE RESULT FOR 2025**

**To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

**I. General overview**

In 2025, the Vietnamese economy continued to maintain a positive recovery trend, with the investment and business environment gradually becoming more stable compared to previous years. A notable highlight of the 2025 real estate market was the strong and decisive actions taken by the Government to address long-standing difficulties and legal obstacles affecting numerous real estate projects. As a result, many projects were gradually “revived”, contributing to an increase in market supply.

In this context, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company continued to focus its resources on the investment and development of its key projects, while also implementing consulting services, investment cooperation activities, and financial investments to ensure stable cash flow and maintain operational efficiency.

In particular, during 2025, the legal procedures of the Dragon Riverside City Project, located at 628–630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, recorded significant progress as competent authorities gradually reviewed and resolved legal issues, enabling the project to proceed in compliance with applicable regulations.

With the close direction of the Board of Directors, the effective management of the Executive Board, and the dedicated efforts of all employees, the Company achieved positive business performance results in 2025.

**II. Business performance result in 2025**

**1. Planned Targets**



Pursuant to the Resolution on the 2025 business plan, the Company set the following key targets:

- Total Revenue : 173,36 billion VND
- Total Expense : 169,81 billion VND
- Profit before tax : 2,55 billion VND
- Profit after tax : 2,04 billion VND

The key objective for 2025 was to continue completing the legal documentation for the Dragon Riverside City Project, while maintaining activities in investment cooperation, consultancy services, and financial investments to generate stable revenue for the Company during the period when the project had not yet been able to commence sales.

## 2. Business performance results in 2025

*Unit: VND billion*

No.	Indicator	2025 Plan	2025 Actual	Actual/Plan Ratio
1	Revenue	172,36	190,11	110%
2	Expense	169,81	164,28	97%
3	Profit before tax	2,55	25,83	1.014%
4	Profit After Tax	2,04	20,51	1.006%

In 2025, the Company successfully fulfilled and exceeded the assigned business plan. Revenue reached VND 190,11 billion, equivalent to 110% of the annual target. Total expenses amounted to VND 164,28 billion, generally in line with the planned budget.

Notably, profit before tax reached VND 25,83 billion, significantly exceeding the annual target of VND 2,55 billion, equivalent to 1.014% of the plan. Profit after tax amounted to VND 20,51 billion, achieving 1.006% of the planned figure.

The above results were mainly driven by other income generated during the year, including interest income from escrow deposits related to project implementation,



consulting service revenue, and other income from investment cooperation activities. In addition, the Company continued to maintain financial operations to generate revenue during the period when its key project is completing legal procedures prior to implementation. Overall, the business performance in 2025 recorded a clear improvement compared to the previous year and established a positive financial foundation for the Company to continue implementing its investment and project development plans in the coming period.

### 3. Investment value:

Unit: VND billion

No.	Project	2025 Plan	2024 Actual	Actual/Plan Ratio
1	Project Dragon Riverside City	928,91	6,87	0,74%
	<b>Total</b>	<b>928,91</b>	<b>6,87</b>	<b>0,74%</b>

## III. Implementation Results of Key Investment and Business Activities

### 1. Project Implementation

The Dragon Riverside City Project is located at 628 – 630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City (currently 628 – 630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City). The project has a total area of 3.116 hectares and was officially allocated land by the Ho Chi Minh City People’s Committee on July 1, 2016. The Company has provisionally paid more than VND 262 billion in land use fees.

To date, the implementation status of the Dragon Hill Premier residential complex, which forms part of the Dragon Riverside City Project, is as follows:

- The technical design dossier has been appraised by the Construction Activities Management Authority under the Ministry of Construction and a Phase 1 construction permit (for underground works including piles and diaphragm walls) has been granted.
- The Company has completed the bidding process and contract signing for several Phase 1 packages, including: Design and construction of piles and diaphragm walls; Design, supply, and installation of equipment for the



SAIGON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City  
Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Page 3/6

3168  
SNG T  
Ổ PHẢ  
ĐỘNG  
GÒN  
TP. H

swimming pool system; Design, supply, and installation of equipment for the wastewater treatment system; Structural settlement and inclination monitoring services.

- Construction activities have completed the package for design and construction of piles and diaphragm walls.
- Regarding sales activities, the Company has developed the sales plan for the first launch phase and has simultaneously prepared marketing and communication materials for the project.

The implementation progress of the Dragon Riverside City Project in 2025 did not meet the planned schedule due to the city-wide legal review policies, which affected both the construction progress and the planned apartment sales launch of the residential complex.

However, with the Company's continued efforts throughout 2025, in early 2026, the Ho Chi Minh City People's Committee, at the meeting of the Special Working Group, concluded and agreed to allow the project to proceed with the relevant procedures, including determination of land-related financial obligations, issuance of construction permits, and other subsequent investment procedures. This represents a positive development, creating favorable conditions for the project to soon complete the necessary legal procedures and continue implementation in accordance with the Company's investment plan.

## **2. Financial and Business Cooperation Activities**

In 2025, the Company continued to implement financial and investment cooperation activities with the following objectives:

- ✓ Generating additional revenue sources to sustain the Company's operations;
- ✓ Supporting cash flow during the period when the project has not yet been able to commence sales activities.

These activities played an important role in helping the Company maintain operational efficiency and ensure the achievement of its 2025 profit targets.



#### **IV. Organization and Human Resources**

As of December 31, 2025, the Company had a total of 25 employees, with no changes in headcount during the year. The Company continued to:

- ✓ Organize training programs to enhance the professional qualifications and expertise of its employees;
- ✓ Update and disseminate new regulations relating to corporate governance, finance–accounting, and taxation;
- ✓ Implement policies to support employees' material and spiritual well-being.

These efforts contributed to improving the quality of human resources and enhancing the overall operational efficiency of the Company.

#### **V. Profit Distribution Plan for 2025**

The profit distribution plan based on the 2025 business performance is proposed as follows:

*DVT: VND billion*

No.	Indicator	2025 Plan	2025 Actual	Notes
1	Profit before tax	2,55	25,83	
2	Profit After Tax	2,04	20,51	
3	Retained earnings from previous years		168,10	
4	Total undistributed earnings		188,61	
	<b>Proposed profit distribution is as follows:</b>			
1	Bonus and Welfare Fund		2,00	
2	Remaining Profit (*)		186,61	

(\*) The remaining profit will be retained to supplement capital for the continued development and investment of the Dragon Riverside City Project, located at 628–630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, in the upcoming phase.

#### **VI. Conclusion**



*nl*

2025 was a year in which the Company continued to face various challenges due to long-standing legal issues related to the project that have persisted for several years. Nevertheless, due to the strong efforts of the Board of Management and all employees, the Company maintained stable operations and exceeded its profit target for 2025.

In addition, positive developments from the relevant State authorities in addressing the legal obstacles of the Dragon Riverside City project have created an important foundation for the Company to accelerate the project's implementation in the coming period.

In 2026, the Company will continue to focus its resources on completing the remaining legal procedures, commencing construction activities, and preparing the necessary conditions to bring the project into its business phase, thereby creating new growth momentum for the Company's operations in the years ahead.

Best regards./.

**Recipients:**

- As above;
- File: Office of the Director, Department of Finance and Accounting (Nhơn).

**GENERAL DIRECTOR**



**Trần Thị Minh Tâm**

**SAI GON VI NA LAND  
JOINT STOCK COMPANY**

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

**AUDITED FINANCIAL STATEMENTS**

**For the year ended 31 December 2025**

  
**RSM**

**TABLE OF CONTENTS**

	<b>Pages</b>
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance Sheet	6 – 7
Income Statement	8
Cash Flow Statement	9
Notes to the Financial Statements	10 – 33



## STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company") presents this report together with the Company's audited financial statements for the year ended 31 December 2025.

### MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE SUPERVISORY COMMITTEE AND THE BOARD OF MANAGEMENT

#### THE BOARD OF DIRECTORS

The members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr. Nguyen Quang Hien	Chairman
Mr. Nguyen Quang Trung	Vice Chairman
Ms. Tran Thi Minh Tam	Member
Mr. Vu Trung Truc	Member (appointed on 24 April 2025)
Ms. Nguyen Thi Xuan Hoa	Member (appointed on 24 April 2025)
Mr. Vu Hoai	Member (resigned on 24 April 2025)
Ms. Bui Huong Que	Member (resigned on 24 April 2025)

#### THE SUPERVISORY COMMITTEE

The members of Supervisory Committee during the year and at the date of this report are:

Mr. Truong Thanh Long	Head of Supervisory Committee
Mr. Dao Ngoc Phuong Nam	Member
Ms. Doan Thu Huong	Member

#### THE BOARD OF MANAGEMENT

The member of the Board of Management during the year and at the date of this report are:

Ms. Tran Thi Minh Tam	General Director
-----------------------	------------------

#### AUDITORS

The accompanying financial statements have been audited by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member of RSM International.

#### THE BOARD OF MANAGEMENT'S STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements of each year, which give a true and fair view of the financial position of the Company and of its results of operations and cash flows for the year. In preparing these 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;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the financial statements so as to minimise errors and fraud.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and ensuring that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance, and prevailing accounting regulations in Vietnam relating to the preparation and presentation of financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)**

**STATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

I hereby state that, the accompanying financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the results of its operations and cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance and prevailing accounting regulations in Vietnam relating to the preparation and presentation of the financial statements.

For and on behalf of the Board of Management, 



**Tran Thi Minh Tam**  
**General Director**  
10 March 2026

789  
NG  
NH  
ÁN &  
TẾT  
NH  
À NG  
HỒ

No.: 21/2026/RSMHN-BCKT

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**  
*Re: Financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC  
for the year ended 31 December 2025*[www.rsm.global/vietnam](http://www.rsm.global/vietnam)[www.rsmhanoi.com.vn](http://www.rsmhanoi.com.vn)**To: Shareholders, the Boards of Directors and Management  
of Sai Gon Vi Na Land JSC****Report on the financial statements**

We have audited the accompanying financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, the income statement and cash flow statement for the year then ended and the notes to the financial statements as set out on pages 06 to 33. The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

***The Board of Management's responsibility***

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance and legal regulations relating to the preparation and presentation of financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the 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 Company'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 financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

### **Auditors' Opinion**

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance, and prevailing accounting regulations in Vietnam relating to the preparation and presentation of financial statements.

### **Emphasis of Matter**

We draw the reader's attention to Note 1.5 "Significant events in the financial year impacting the financial statements" and Note 6.2 "Subsequent events" of the accompanying financial statements which relate to the progress of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet". Until 31 December 2025, the Company has not yet received an official approval from the authority regarding permission to continue construction.

However, on 12 February 2026, the People's Committee of Ho Chi Minh City issued Notice No. 169/TB-VP regarding the conclusions of the Chairman of the People's Committee of Ho Chi Minh City allowing the project to continue implementing the subsequent procedures. At the same time, the People's Committee of Ho Chi Minh City assigned the relevant authorities to proactively carry out the necessary administrative procedures relating to investment policy approval, determination of land-related financial obligations, and issuance of construction permits, in order to facilitate the early resumption of the project, with a target completion timeline within the first quarter of 2026. Based on this legal evidence, the Board of Management considers that the going concern assumption remains appropriate, and the financial statements for the year ended 31 December 2025 have been prepared on this basis. Our audit opinion has not been affected by this matter.



**Hoang Thi Vinh**  
**Audit Director**  
Audit Practice Registration Certificate  
No. 1678-2023-026-1

**Le Dai Duong**  
**Auditor**  
Audit Practice Registration Certificate  
No. 4650-2026-026-1

*For and on behalf of*  
**RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited**  
**Member of RSM International**

*Hanoi, 10 March 2026*

**BALANCE SHEET**  
As at 31 December 2025

Expressed in VND

ASSETS	Codes	Notes	As at 31 December 2025	As at 01 January 2025
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>717,136,485,017</b>	<b>486,415,572,152</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>48,593,316,709</b>	<b>72,414,129,935</b>
1. Cash	111		2,593,316,709	2,414,129,935
2. Cash equivalents	112		46,000,000,000	70,000,000,000
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>625,176,474,182</b>	<b>370,143,166,833</b>
1. Short-term trade accounts receivable	131		1,728,300,000	1,625,700,000
2. Short-term advances to suppliers	132		4,642,441,593	4,621,768,593
3. Short-term loan receivables	135	4.2	587,000,000,000	340,000,000,000
4. Other short-term receivables	136	4.3	31,805,732,589	23,895,698,240
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		-	-
<b>V. Other short-term assets</b>	<b>150</b>		<b>43,366,694,126</b>	<b>43,858,275,384</b>
1. Short-term prepayments	151	4.5	-	3,870,457
2. Deductible VAT	152	4.8	43,366,694,126	43,854,404,927
<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1,436,566,098,959</b>	<b>1,869,002,517,890</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>86,903,681,147</b>	<b>526,075,442,466</b>
1. Long-term loans receivable	215	4.2	-	471,000,000,000
2. Other long-term receivables	216	4.3	86,903,681,147	55,075,442,466
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>225,664,192</b>	<b>371,515,324</b>
1. Tangible fixed assets	221		225,664,192	371,515,324
Cost	222		1,475,570,951	1,596,605,751
Accumulated depreciation	223		(1,249,906,759)	(1,225,090,427)
2. Intangible assets	227		-	-
Cost	228		282,383,660	282,383,660
Accumulated amortisation	229		(282,383,660)	(282,383,660)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>1,265,781,982,624</b>	<b>1,261,418,003,294</b>
1. Long-term work in progress	241	4.4	1,157,174,278,980	1,154,643,961,758
2. Construction in progress	242	4.6	108,607,703,644	106,774,041,536
<b>V. Long-term financial investments</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	-	-
1. Investments in other entities	253		3,000,000,000	3,000,000,000
2. Provision for devaluation of long-term investments	254		(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>83,654,770,996</b>	<b>81,137,556,806</b>
1. Long-term prepayments	261	4.5	82,994,770,996	80,486,556,806
2. Deferred income tax assets	262	5.8	660,000,000	651,000,000
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>2,153,702,583,976</b>	<b>2,355,418,090,042</b>

**BALANCE SHEET (CONT'D)**  
As at 31 December 2025

Expressed in VND

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	As at	
			31 December 2025	01 January 2025
<b>A. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>1,063,527,714,076</b>	<b>1,312,390,523,519</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>1,010,287,714,076</b>	<b>368,150,523,519</b>
1. Short-term trade accounts payable	311		244,291,585	165,321,541
2. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.8	11,086,038,618	1,381,856,816
3. Payables to employees	314		1,685,935,794	808,997,059
4. Short-term accruals	315	4.9	30,648,410,959	24,003,968,533
5. Other short-term payables	319	4.10	965,153,513,176	22,473,877,036
6. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.11	-	318,000,000,000
7. Bonus and welfare fund	322		1,469,523,944	1,316,502,534
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>53,240,000,000</b>	<b>944,240,000,000</b>
1. Other long-term payables	337	4.10	53,240,000,000	944,240,000,000
<b>B. OWNERS' EQUITY</b>	<b>400</b>	<b>4.12</b>	<b>1,090,174,869,900</b>	<b>1,043,027,566,523</b>
<b>I. Capital and reserves</b>	<b>410</b>		<b>1,090,174,869,900</b>	<b>1,043,027,566,523</b>
1. Paid-in capital	411		900,000,000,000	900,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		900,000,000,000	900,000,000,000
2. Other owners' equity	414		1,565,519,629	1,565,519,629
3. Retained earnings	421		188,609,350,271	141,462,046,894
- Accumulated retained earnings of previous years	421a		168,104,194,032	138,730,134,340
- Retained earnings of current year	421b		20,505,156,239	2,731,912,554
<b>II. Other resources and funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>440</b>		<b>2,153,702,583,976</b>	<b>2,355,418,090,042</b>



**Tran Thi Minh Tam**  
General Director  
10 March 2026

**Tran Thanh Nhon**  
Chief Accountant

**Ngo Anh Tuan**  
Preparer

**INCOME STATEMENT**  
For the year ended 31 December 2025

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024 (Restated)
<b>1. Revenues from sales of goods and services</b>	<b>01</b>	<b>5.1</b>	<b>8,020,000,000</b>	<b>3,425,000,000</b>
2. Sale deductions	02		-	-
<b>3. Net revenues from sales of goods and services</b>	<b>10</b>		<b>8,020,000,000</b>	<b>3,425,000,000</b>
4. Cost of sales	11	5.2	4,371,212,991	1,045,820,785
<b>5. Gross profit</b>	<b>20</b>		<b>3,648,787,009</b>	<b>2,379,179,215</b>
6. Financial incomes	21	5.3	95,845,951,541	107,360,405,575
7. Financial expenses	22	5.4	146,821,935,202	164,207,141,206
- Of which: Interest expense	23		146,821,935,202	164,207,141,206
8. Selling and distribution expenses	25		-	-
9. General and administrative expenses	26	5.5	13,079,928,087	11,874,827,262
<b>10. Net operating (loss)</b>	<b>30</b>		<b>(60,407,124,739)</b>	<b>(66,342,383,678)</b>
11. Other incomes	31	5.6	86,240,956,053	70,043,921,120
12. Other expenses	32		2,335,188	86,511,521
<b>13. Other profit</b>	<b>40</b>		<b>86,238,620,865</b>	<b>69,957,409,599</b>
<b>14. Profit before tax</b>	<b>50</b>		<b>25,831,496,126</b>	<b>3,615,025,921</b>
15. Current corporate income tax expenses	51	5.7	5,335,339,887	884,113,367
16. Deferred corporate income tax expenses	52	5.8	(9,000,000)	(1,000,000)
<b>17. Profit after tax</b>	<b>60</b>		<b>20,505,156,239</b>	<b>2,731,912,554</b>
18. Earning per share	70	4.12.4	227.84	10.35
19. Diluted earning per share	71	4.12.4	227.84	10.35



**Tran Thi Minh Tam**  
General Director  
10 March 2026

**Tran Thanh Nhon**  
Chief Accountant

**Ngo Anh Tuan**  
Preparer

**CASH FLOW STATEMENT**  
For the year ended 31 December 2025

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
<b>1. Profit before tax</b>	01	5.7	25,831,496,126	3,615,025,921
<b>2. Adjustments for</b>				
- Depreciation of fixed assets	02	5.9	145,851,132	145,851,132
- (Gains) from investing activities	05	5.3	(95,845,951,541)	(107,360,405,575)
- Interest expenses	06	5.4	146,821,935,202	164,207,141,206
<b>3. Profit from operating activities before changes in working capital</b>	08		76,953,330,919	60,607,612,684
- (Increase) in receivables	09		(6,769,709,290)	(1,604,065,802)
- (Increase) in inventories	10		(4,363,979,330)	(4,856,859,316)
- Increase/(decrease) in payables	11		7,553,864,061	(17,470,518,921)
- (Increase) in prepayments	12		(2,504,343,733)	(4,089,056,327)
- Interest paid	14		(140,954,766,745)	(161,405,327,509)
- Income tax paid	15	5.7	(2,384,113,367)	(1,298,885,246)
- Other payments for operating activities	17		(1,646,978,590)	(652,625,002)
<b>Net cash (used in) operating activities</b>	20		<b>(74,116,696,075)</b>	<b>(130,769,725,439)</b>
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
1. Purchase of debt instruments of other entities	23		(15,000,000,000)	(811,000,000,000)
2. Proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		239,000,000,000	841,004,061,623
3. Investments in other entities	25		-	(530,000,000,000)
4. Proceeds from sales of investments in other entities (i)	26		53,000,000,000	944,000,000,000
5. Interest earned, dividends and profits received	27		91,683,972,740	110,908,106,648
<b>Net cash from investing activities</b>	30		<b>368,683,972,740</b>	<b>554,912,168,271</b>
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
1. Prepayments for borrowing principal settlement	34	4.11	(318,000,000,000)	(373,726,435,623)
2. Payments of dividends	36		(388,089,891)	(440,633,181)
<b>Net cash (used in) financing activities</b>	40		<b>(318,388,089,891)</b>	<b>(374,167,068,804)</b>
<b>NET CASH FLOWS DURING THE YEAR</b>	50		<b>(23,820,813,226)</b>	<b>49,975,374,028</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>	60	4.1	<b>72,414,129,935</b>	<b>22,438,755,907</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>	70	4.1	<b>48,593,316,709</b>	<b>72,414,129,935</b>

(i) Details at Note 4.10 "Other payables".



Tran Thi Minh Tam  
General Director  
10 March 2026

Tran Thanh Nhon  
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan  
Preparer

## **NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

### **1. GENERAL INFORMATION**

#### **1.1 Structure of ownership**

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), formerly known as Sai Gon Vi Na Power Real Estate Joint Stock Company, established and operated under Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 16 November 2007, the latest change was 14<sup>th</sup> times dated 04 June 2025 for the change of information of legal representative.

On 25 April 2022, the Company was formally listed to trade securities on Hanoi Securities Trading Centre under Decision No. 271/QĐ-SDGHN by Hanoi Stock Exchange.

The charter capital as stipulated in the Enterprise Registration Certificate is VND 900,000,000,000, divided into 90,000,000 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's registered head office is at 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees as at 31 December 2025 was 25 people (as at 01 January 2025: 25 people).

#### **1.2 Operating industry**

Construction, services and real estate business.

#### **1.3 Principal activities**

The Company's principal activities include:

- Real estate business; Apartment and high-rise building management services; Real estate advertising services; Real estate brokerage;
- Construction consulting (excluding project design, construction supervision, construction survey).

#### **1.4 Normal operating cycle**

The Company's normal operating cycle exceeds 12 months.

#### **1.5 Significant events in the financial year impacting the financial statements**

In 2025, the Company had not yet received official approval to continue the construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" – the core project of the Company – remained temporarily suspended pending official approvals from the competent State authorities. However, as disclosed in detail in Note 6.2 "Subsequent events", on 12 February 2026, the People's Committee of Ho Chi Minh City issued Notice No. 169/TB-VP regarding the conclusions of the Chairman of the People's Committee of Ho Chi Minh City allowing the project to continue implementing the subsequent procedures. At the same time, the People's Committee of Ho Chi Minh City assigned the relevant authorities to proactively carry out the necessary administrative procedures relating to investment policy approval, determination of land-related financial obligations, and issuance of construction permits, in order to facilitate the early resumption of the project, with a target completion timeline within the first quarter of 2026.

Based on the above legal developments, the Company's Board of Management has performed an assessment and concluded that the risks related to the Company's ability to continue as a going concern have been mitigated. Accordingly, the Board of Management believes that the Company will be able to continue its normal business operations in the foreseeable future, and the Company's Financial Statements for the year ended 31 December 2025 have therefore been prepared on the going concern basis, which is considered appropriate.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**1. GENERAL INFORMATION (CONT'D)**

**1.6 The Company's structure**

The Company's branch as at 31 December 2025 was as follows:

<u>Name</u>	<u>Address</u>
Branch of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company	628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

**2. ACCOUNTING CONVENTION**

**2.1 Accounting convention**

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

**2.2 Financial year**

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these financial statements, are as follows:

**3.1 Statement of compliance with Accounting Standards and Corporate Accounting System**

The Company has adopted all Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

**3.2 Accounting estimates**

The preparation of the financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

**3.3 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and at bank, cash in transit, short-term deposits, short-term investment with an original maturity of three months or less or highly liquid investments. Highly liquid investments are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows".

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.4 Accounts receivable**

Receivables are presented at carrying amount due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

As at the date of the financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for overdue accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

Increases and decreases in the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement.

**3.5 Loans receivable**

Loans are measured at cost less provisions for bad debts. Provision for bad debts for loans of the Company is made in accordance with current regulations.

**3.6 Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

Cost includes all costs of purchase, costs of conversion and other costs that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. In the case of manufactured products, cost includes all direct material, direct labour cost and overheads cost based on the normal capacity.

Net realisable value is the estimated selling price in the normal course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

As at the date of the financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

Increases or decreases in the provision for devaluation of inventories are recorded into cost of sales in the income statement.

Inventories are written down to net realizable value item by item. For services being rendered, provision is made in respect of each service for which a separate selling price is charged.

Materials and other supplies held for use in the production of inventories are not written down below cost if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

## **NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

#### **3.7 Prepayments**

Prepayments are reported as short-term or long-term prepayments based on their original term and are amortised over the period for which the amount is paid or the period in which economic benefit are expect to generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as prepayments to be amortised to the income statement:

- Prepaid expenses for the Dragon Hill Premier Apartment project include advertising expenses, event organization expenses, and other related costs. These expenses will be allocated to the operating results when the apartments are completed and commercially sold;
- Substantial tools and supplies.

#### **3.8 Construction in progress**

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost. Cost includes costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

#### **3.9. Financial investments**

##### ***Investments in other entities***

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments in joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus (+) acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

##### ***Recognition principles of provision for securities investment impairment loss***

##### **For other investments**

As at the date of the financial statements, with regard to the other investments other than the securities that are listed or registered for trading in the domestic stock market and freely traded in the market, if a basis for impairment in value of the investments is present, a provision for other investment impairment loss is recognised at no more than the carrying amount of the investment.

#### **3.10 Liabilities**

Liabilities are classified as account payables to suppliers and other payables according to the following principles: Account payables to suppliers are trade payables arising from transactions involving the purchase and sale of goods, services and assets, where the supplier is an independent entity from the buyer; Remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are tracked according to their original term, remaining term at the reporting date, original currency and by each entity.

Liabilities are recognised at an amount not less than the obligation to be paid.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.11 Business cooperation contract (BCC)**

***Principles of capital contribution recognition in jointly controlled operations***

The contributing party recognises the contributed assets for the joint venture (BCC) as other receivables; the receiving party recognizes the assets contributed by the parties for the joint venture (BCC) as other payables.

***Principles of division of revenue, costs, and products of the contract***

The specific allocation of profits will be detailed by the parties in the relevant contracts.

**3.12 Accrued expenses**

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the financial year.

**3.13 Owners' equity**

***The owners' equity***

The owners' equity is recognised when received.

***Profit appropriation***

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved by the General annual meeting of shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

**3.14 Revenue, other income**

***Revenue from rendering services***

Revenue of a transaction involving the rendering of services are recognised when the outcome of the transactions can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

***Interest income***

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

***Dividend income***

Dividend income from investments is recognised when the Company's right to receive payment has been established. Interest income on loans is recognized in accordance with the agreements or is paid in accordance with the lender's repayment commitment.

***Other income***

Other income for the year mainly comprises fees paid by partners to the Company for the right to participate in contributing capital to develop the Office-Commercial-Hotel and Residential Complex Project (Dragon Riverside City) located at 628-630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City. In the event that a partner withdraws from the cooperation agreement, the Company is required to refund the contributed capital and compensate for damages (cost of capital); however, such refund does not include the fee paid for the right to participate in the capital contribution.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.15 Cost of sales**

Cost of sales provided represents total costs of services which are sold in the year in accordance with the matching principle.

**3.16 Borrowing costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets.

The capitalisation of borrowing costs is suspended during periods in which the construction or production of the qualifying asset is interrupted for an extended period that is not necessary for preparing the asset for its intended use or sale. If a project is temporarily halted or significantly delayed for a prolonged period, borrowing costs incurred during such period do not qualify for capitalization and are recognised in the Income Statement as incurred.

All other borrowing costs are recognised in the income statement when incurred.

**3.17 General and administrative expenses**

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; Stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; Land rental, license tax; Provision for doubtful debts; Utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, etc.); Sundry expenses (entertainment, customer conference).

**3.18 Basic earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing the Company's net profit after tax, after appropriation to bonus and welfare fund, by the weighted average number of common shares outstanding during the period, excluding the treasury shares which are repurchased by the Company.

**3.19 Diluted earnings per share**

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.20 Taxation**

***Corporate income tax***

Corporate Income tax ("CIT") expense represents the sum of the current CIT payable and deferred CIT.

***Current corporate income tax***

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date. In year 2025, the Company has the obligation to pay CIT at the rate of 20% of taxable profits earned from all operations.

The tax returns of the Company are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

***Deferred corporate income tax***

Deferred CIT is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purpose.

Deferred CIT liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- Where the deferred CIT liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- Where the deferred income tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of deductible temporarily differences associated with financial investments, deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary difference will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred CIT assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Previously unrecognised deferred CIT assets are re assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred CIT assets to be recovered.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.20 Taxation (cont'd)**

***Corporate income tax (cont'd)***

***Deferred corporate income tax (cont'd)***

Deferred CIT assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred CIT is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.

Deferred CIT assets and deferred CIT liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

***Value added tax***

The services rendered by the Company are subject to value added tax ("VAT") at 8%.

In accordance with Decree 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 and Decree 174/2025/NĐ-CP dated 30 June 2025 by the Government, the VAT rate of 8% is applicable to certain goods and services from 01 January 2025 to the end of 31 December 2026. In particular, the following service are applicable to VAT rate of 8%: project management consulting services.

***Other taxes***

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)**

**3.20 Taxation (cont'd)**

***Corporate income tax (cont'd)***

**Deferred corporate income tax (cont'd)**

Deferred CIT assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred CIT is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.

Deferred CIT assets and deferred CIT liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

***Value added tax***

The services rendered by the Company are subject to value added tax ("VAT") at 8%.

In accordance with Decree 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 and Decree 174/2025/NĐ-CP dated 30 June 2025 by the Government, the VAT rate of 8% is applicable to certain goods and services from 01 January 2025 to the end of 31 December 2026. In particular, the following service are applicable to VAT rate of 8%: project management consulting services.

***Other taxes***

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET**

**4.1 Cash and cash equivalents**

	As at 31 December 2025	As at 01 January 2025
	VND	VND
Cash on hand	46,404,912	85,802,437
Demand deposits at bank	2,546,911,797	2,328,327,498
Cash equivalents (i)	46,000,000,000	70,000,000,000
<b>Total</b>	<b>48,593,316,709</b>	<b>72,414,129,935</b>

(i) This is a 01-month term deposit account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nguyen Trai Branch, with an interest rate 3.15% per year.

**4.2 Loans receivable**

	As at 31 December 2025	As at 01 January 2025
	VND	VND
<b>Short-term</b>		
<b><i>Amount due from third parties</i></b>	<b>587,000,000,000</b>	<b>340,000,000,000</b>
Trang An Investment and Construction JSC (i)	101,000,000,000	101,000,000,000
Hai Sa Trading JSC	-	239,000,000,000
Dynamic & Development Investment JSC (ii)	231,000,000,000	-
Flexibility Investment Company Limited (iii)	154,000,000,000	-
Viet Phu Capital Investment Company Limited (iv)	86,000,000,000	-
Others	15,000,000,000	-
<b>Total</b>	<b>587,000,000,000</b>	<b>340,000,000,000</b>
<b>Long-term</b>		
<b><i>Amount due from third parties</i></b>	<b>-</b>	<b>471,000,000,000</b>
Dynamic & Development Investment JSC	-	231,000,000,000
Flexibility Investment Company Limited	-	154,000,000,000
Viet Phu Capital Investment Company Limited	-	86,000,000,000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>471,000,000,000</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET****4.2 Loans receivable (cont'd)**

Details of loans receivable are as follows:

<b>Contract</b>	<b>Loan amount (VND)</b>	<b>Interest rate (%/year)</b>	<b>Principal repayment term</b>	<b>Interest payment period</b>	<b>Collateral</b>
(i) 177/2024/HĐ/LSG-TA dated 17 July 2024	101,000,000,000	13.1	17 July 2026	Pay together with the principal repayment	- Receivables/rights to claim arising from the Borrower's contracts or transactions with third parties, generated from the loan provided by the Lender and/or from the Borrower's financial capacity, capital, reputation, and business plan (if any); and/or - Bonds, shares/equity interests, capital contributions, together with dividends and other benefits arising from such bonds, shares/equity interests, and capital contributions owned by the Borrower in the issuing entities.
(ii) 605/2024/HĐ/LSG- DD dated 06 May 2024	231,000,000,000	13.1	06 May 2026	Interest is paid every 03 months	
(iii) 705/2024/HĐ/LSG- FL dated 07 May 2024	154,000,000,000	13.1	07 May 2026	Interest is paid every 03 months	
(iv) 24-0606/HĐV/LSG- VPC dated 06 June 2024	86,000,000,000	13.1	06 June 2026	Pay together with the principal repayment	

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.3 Other receivables**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
<b>Short-term</b>		
<b>Amount due from third parties</b>	<b>31,805,732,589</b>	<b>23,895,698,240</b>
Advances	71,787,997	48,177,691
Interest receivable from deposits and loans (i)	31,733,944,592	23,847,520,549
- Interest from deposits	1,972,525,406	-
- Interest from loans	29,761,419,186	23,847,520,549
<b>Total</b>	<b>31,805,732,589</b>	<b>23,895,698,240</b>
<b>Long-term</b>		
<b>Amount due from third parties</b>	<b>86,903,681,147</b>	<b>55,075,442,466</b>
Interest receivables from loans	-	6,450,942,466
Deposits for the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 - 630 Vo Van Kiet" (ii)	86,869,181,147	48,590,000,000
- Principle amount	48,590,000,000	48,590,000,000
- Compounded interest	38,279,181,147	-
Other long-term deposits	34,500,000	34,500,000
<b>Total</b>	<b>86,903,681,147</b>	<b>55,075,442,466</b>

(i) This is the balance of loan interest receivables related to short-term loans as presented in Note 4.2 "Loans receivables" and the remaining balance of interest earned on deposits for the implementation of the project. The Board of Management firmly believes that future economic benefits will be realised from these receivables.

(ii) The deposit with the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment to ensure the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", is being deposited at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank) with a principal amount of VND 48,590,000,000, compounded interest of VND 38,279,181,147 and accrued interest receivable is VND 1,972,525,406. The company assessed that this interest income has the potential to generate future economic benefits as the project will continue to be implemented, and therefore recorded this interest income in 2025 according to Report No. 14/TTr-TCKT dated 31 December 2025 has been approved by the General Director.

**4.4 Long-term works in progress**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
Dragon Hill Premier Apartment	1,157,174,278,980	1,154,643,961,758
<b>Total</b>	<b>1,157,174,278,980</b>	<b>1,154,643,961,758</b>

These are the investment and construction costs of the apartment real estate for sale "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project. As at 31 December 2023, the accumulated interest capitalised into this project was VND 358,771,857,685. Since 2024, the Company has recorded interest expense in its Income Statement due to the project being suspended.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.4 Long-term works in progress (cont'd)**

The Company has completed phase 1 – Underground part (piles and diaphragm wall) "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet according to construction permit No. 66/GPXD dated 04 April 2017 issued by the Ho Chi Minh City Department of Construction. Since the completion of phase 1, the project is in the process of addressing legal procedures to receive a construction permit for the next phases. Therefore, at the end of the fiscal year on 31 December 2025, the project is still temporarily suspended. The Company believes that this temporary suspension of construction is necessary for legal procedures. However, due to the prolonged suspension of the project because of the legal procedures and to ensure prudence in risk management, the Board of Management decided to record all interest expenses related to the project in 2025 into financial expenses in the Income Statement. As presented in Note 6.2 "Subsequent events", the Company received document No. 169/TB-VP dated 12 February 2026 from the People's Committee of Ho Chi Minh City regarding the conclusions of the Chairman of the People's Committee of Ho Chi Minh City allowing the project to continue implementing the subsequent procedures.

**4.5 Prepayments**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
<b>Short-term</b>		
Tools and supplies	-	3,870,457
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3,870,457</b>
<b>Long-term</b>		
Tools and supplies	82,637,112	80,635,189
Selling expenses for the project "Dragon Hill Premier Apartment" (i)	82,912,133,884	80,405,921,617
<b>Total</b>	<b>82,994,770,996</b>	<b>80,486,556,806</b>

(i) These are prepaid expenses for the Dragon Hill Premier Apartment project include advertising expenses, event organisation expenses, and other related costs. These expenses will be allocated to the operating results when the apartments are completed and commercially sold.

**4.6 Construction in progress**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
<b>Construction in progress</b>	<b>108,607,703,644</b>	<b>106,774,041,536</b>
Dragon Tower Building	75,265,169,088	74,017,205,366
Dragon Mall Shopping Center	33,342,534,556	32,756,836,170
<b>Total</b>	<b>108,607,703,644</b>	<b>106,774,041,536</b>

The Company's construction progress consists of initial investment costs allocated to items that are not classified as real estate inventory under the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)****4.7 Long-term financial investments**

	As at 31 December 2025			As at 01 January 2025		
	VND			VND		
	Cost	Fair value	Allowance	Cost	Fair value	Allowance
<b>Investments in other entity</b>	<b>3,000,000,000</b>		<b>(3,000,000,000)</b>	<b>3,000,000,000</b>		<b>(3,000,000,000)</b>
Vietnam Electricity Investment and Construction JSC (i)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)
<b>Total</b>	<b>3,000,000,000</b>		<b>(3,000,000,000)</b>	<b>3,000,000,000</b>		<b>(3,000,000,000)</b>

(i) Investment in the purchase of 300,000 shares of Vietnam Electricity Investment and Construction JSC from 2007 for long-term holding purposes. As at 31 December 2025, the Company could not contact this company to confirm the recoverable economic benefits from the investment, so the Company made a 100% provision for loss of financial investment.

As at the reporting date, the Company has not determined the fair value of this investment to disclose in the financial statements because there is no listed price on the market and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not have guidance and regulations on how to calculate fair value using valuation techniques.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.8 Taxes and amounts payable to and receivable from the State budget**

	As at 01 January 2025		During the year		As at 31 December 2025	
	VND		VND		VND	
	Balance		Increase	Deducted	Balance	
Deductible VAT	43,854,404,927		447,339,796	935,050,597	43,366,694,126	
	Receivable	Payable	Paid/deducted	Payable	Receivable	Payable
Value added tax	-	-	711,454,547	711,454,547	-	-
Corporate income tax	-	884,113,367	2,384,113,367	12,445,876,672	-	10,945,876,672
Personal income tax	-	497,743,449	2,165,425,694	1,807,844,191	-	140,161,946
House, land tax and land rental	-	-	206,428,349	206,428,349	-	-
Other taxes	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
<b>Total</b>	-	<b>1,381,856,816</b>	<b>5,471,421,957</b>	<b>15,175,603,759</b>	-	<b>11,086,038,618</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.9 Short-term accruals**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
Profit-sharing accrued expense from BCC	30,348,410,959	23,748,968,533
Others	300,000,000	255,000,000
<b>Total</b>	<b>30,648,410,959</b>	<b>24,003,968,533</b>

**4.10 Other payables**

	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND
<b>Short-term</b>		
<b>Amount due to related parties</b>	<b>5,939,978,925</b>	<b>6,328,068,816</b>
Dividends, profits payable	5,939,978,925	6,328,068,816
<b>Amount due to third parties</b>	<b>959,213,534,251</b>	<b>16,145,808,220</b>
Business cooperation contract profits payable	6,773,534,251	7,505,808,220
Deposit for the right to buy an apartment "Dragon Hill Premier Apartment" cooperation contracts (i)	8,440,000,000	8,640,000,000
- Phat Loc Investment and Trading Services Co., Ltd.	944,000,000,000	-
- Trang Lam Trading and Service Co., Ltd.	514,000,000,000	-
	430,000,000,000	-
<b>Total</b>	<b>965,153,513,176</b>	<b>22,473,877,036</b>
<b>Long-term</b>		
<b>Amount due to third parties</b>	<b>53,240,000,000</b>	<b>944,240,000,000</b>
Long-term deposits received	240,000,000	240,000,000
Capital contributions received under business cooperation contracts (i)	53,000,000,000	944,000,000,000
- Phat Loc Investment and Trading Services Co., Ltd.	-	514,000,000,000
- Trang Lam Trading and Service Co., Ltd.	-	430,000,000,000
- Phuong Nam Global Investment and Development Co., Ltd.	53,000,000,000	-
<b>Total</b>	<b>53,240,000,000</b>	<b>944,240,000,000</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.10 Other payables (cont'd)**

(i) Details of capital contributions received under business cooperation contracts are as follows:

<u>Company</u>	<u>Contract</u>	<u>Amount as per BCC (VND)</u>	<u>Amount contributed as at 31/12/2025 (VND)</u>	<u>Profit sharing</u>	<u>Term</u>	<u>Purpose</u>
Phat Loc Investment and Trading Services Co., Ltd.	2304/2024/HĐHTKD/PL -LSG dated 23 April 2024	514,000,000,000	514,000,000,000	13% per year, profit advance every 03 months	24 months from the date of receiving the full amount of the cooperation, from 14/5/2024	Supplementing business capital and sharing profits generated from business cooperation
Trang Lam Trading and Service Co., Ltd.	285/2024/HTKD/TL-LSG dated 28 May 2024	430,000,000,000	430,000,000,000	13% per year, profit advance every 03 months	24 months from the date of receiving the full amount of the cooperation, from 10/6/2024	Supplementing business capital and sharing profits generated from business cooperation
Phuong Nam Global Investment and Development Co., Ltd.	1609/2025/HĐTĐ/LSG-PNG dated 16 September 2025	516,000,000,000	53,000,000,000	Profits will be proportional to the capital contribution	02 years from the date of the second payment in 2026	Joint investment in the construction and operation of the high-
	<b>Total</b>	<b>1,460,000,000,000</b>	<b>997,000,000,000</b>			



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.11 Short-term borrowings and finance lease liabilities**

	As at 01 January 2025 VND		Movements in the period VND		As at 31 December 2025 VND	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
<b>Current portion of long-term borrowings</b>	<b>318,000,000,000</b>	<b>318,000,000,000</b>	-	<b>318,000,000,000</b>	-	-
<i>Third party</i>	<i>318,000,000,000</i>	<i>318,000,000,000</i>	-	<i>318,000,000,000</i>	-	-
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch	318,000,000,000	318,000,000,000	-	318,000,000,000	-	-
<b>Total</b>	<b>318,000,000,000</b>	<b>318,000,000,000</b>	-	<b>318,000,000,000</b>	-	-

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.12 Owners' equity**

**4.12.1 Movement of owners' equity**

Description	Paid-in capital	Other	Retained	Total
	VND	owners' equity VND	earnings VND	
<b>As at 01 January 2024</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>1,565,519,629</b>	<b>139,630,134,340</b>	<b>1,041,195,653,969</b>
Profit during the year	-	-	2,731,912,554	2,731,912,554
Provision for reward and welfare fund from the 2023 profit	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
<b>As at 31 December 2024</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>1,565,519,629</b>	<b>141,462,046,894</b>	<b>1,043,027,566,523</b>
<b>As at 01 January 2025</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>1,565,519,629</b>	<b>141,462,046,894</b>	<b>1,043,027,566,523</b>
Profit during the year	-	-	20,505,156,239	20,505,156,239
Provision for reward and welfare fund from the 2024 profit (i)	-	-	(1,800,000,000)	(1,800,000,000)
Other increases (ii)	-	-	28,442,147,138	28,442,147,138
<b>As at 31 December 2025</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>1,565,519,629</b>	<b>188,609,350,271</b>	<b>1,090,174,869,900</b>

(i) According to the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 391/NQ-LSG.HĐQT dated 24 April 2025.

(ii) This is the retained earnings from financial income derived from interest on deposits for the implementation of the project, generated in previous years, after deducting corporate income tax.

**4.12.2 Details of owners' equity**

Shareholders	Contributed capital			
	As at 31 December 2025		As at 01 January 2025	
	VND	%	VND	%
Dai A Real Estate JSC	122,335,840,000	13.59	122,335,840,000	13.59
Other shareholders	777,664,160,000	86.41	777,664,160,000	86.41
<b>Total</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>100</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>100</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)**

**4.12 Owners' equity (cont'd)**

**4.12.3 Shares information**

	As at 31 December 2025	As at 01 January 2025
	<u>Shares</u>	<u>Shares</u>
Number of issuable shares	90,000,000	90,000,000
Number of issued and paid shares	90,000,000	90,000,000
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	90,000,000	90,000,000
Number of treasury shares	-	-
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	-	-
Number of outstanding shares	90,000,000	90,000,000
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	90,000,000	90,000,000
Face value of issuing shares (VND/share)	10,000	10,000

**4.12.4 Basic earnings per share**

	Year 2025	Year 2024 (Restated)
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Profit after tax	20,505,156,239	2,731,912,554
Distribution to bonus and welfare fund	-	1,800,000,000
Weighted average number of ordinary shares	90,000,000	90,000,000
<b>Earning per share (EPS)</b>	<b>227.84</b>	<b>10.35</b>

Currently, the Company has determined that there are no potential common shares with a dilutive impact, so diluted earnings per share are equal to basic earnings per share.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT**

**5.1 Revenue from sales of goods and services**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Sales of services rendered (i)	8,020,000,000	3,425,000,000
<b>Total</b>	<b>8,020,000,000</b>	<b>3,425,000,000</b>

(i) This is revenue generated from project management consulting services.

**5.2 Cost of sales**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of services rendered	4,371,212,991	1,045,820,785
<b>Total</b>	<b>4,371,212,991</b>	<b>1,045,820,785</b>

**5.3 Financial income**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest from deposits	1,796,580,134	602,266,212
Interest from deposits for the implementation of the project (i)	4,699,022,630	-
Interest from loans	89,350,348,777	106,758,139,363
<b>Total</b>	<b>95,845,951,541</b>	<b>107,360,405,575</b>

(i) This is the financial income derived from interest on deposits for the implementation of the project arising in 2025.

**5.4 Financial expenses**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest expenses from bank	24,101,935,197	62,456,915,121
Profit-sharing expenses from BCC	122,720,000,005	101,750,226,085
<b>Total</b>	<b>146,821,935,202</b>	<b>164,207,141,206</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)**

**5.5 General and administrative expenses**

	<b>Year 2025</b>	<b>Year 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Labour expenses	7,727,969,460	7,324,143,425
Tools and supplies	378,367,705	74,784,311
Depreciation expenses of fixed assets	145,851,132	145,851,132
Taxes and fees	9,158,429	183,523,439
Outsourcing service expenses	579,775,808	1,592,016,856
Others	4,238,805,553	2,554,508,099
<b>Total</b>	<b>13,079,928,087</b>	<b>11,874,827,262</b>

**5.6 Other income**

	<b>Year 2025</b>	<b>Year 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Fee for the rights of capital contribution (i)	86,000,000,000	70,000,000,000
Others	240,956,053	43,921,120
<b>Total</b>	<b>86,240,956,053</b>	<b>70,043,921,120</b>

(i) This amount represents a "goodwill fee" of VND 86 billion paid by Phuong Nam Global Investment and Development Co., Ltd. ("Phuong Nam Global") pursuant to the Business Cooperation Contract No. 1609/2025/HTĐT/LSG-PNG dated 16 September 2025 (approved by the Board of Directors under Resolution No. 669/NQ-LSG.HĐQT dated 15 September 2025) in order to obtain the right to participate in the Project Dragon Riverside City. This fee is entirely separate from the partner's actual capital contribution of VND 430 billion, and the Company fully received the amount in its bank account on 26 November 2025. The payment represents a non-refundable project participation fee, which is not repayable under any circumstances, including cases where the agreement is unilaterally terminated or the partner withdraws from the project. As the Company has already obtained the associated economic benefits, granted the cooperation rights to Phuong Nam Global, and has no further performance obligations in relation to this fee, the entire amount of VND 86 billion has been recognised as other income in 2025.

**5.7 Current corporate income tax expenses**

The current CIT payable is based on taxable income for the year. Taxable income differs from income as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years, it excludes items that are never taxable or deductible and it further excludes exempt income and tax losses carried forward. The Company's liability for current CIT is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)**

**5.7 Current corporate income tax expenses (cont'd)**

Current CIT expense and accounting profit are reconciled together as follows:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Profit before tax</b>	<b>25,831,496,126</b>	<b>3,615,025,921</b>
<b>Adjustments</b>	<b>845,203,309</b>	<b>805,540,914</b>
Non-deductible expenses	800,203,309	800,540,914
Increased accrued expenses	45,000,000	5,000,000
<b>Assessable income</b>	<b>26,676,699,435</b>	<b>4,420,566,835</b>
<b>Taxable income for the year</b>	<b>26,676,699,435</b>	<b>4,420,566,835</b>
Tax rate (%)	20%	20%
<b>Estimated current CIT for the year</b>	<b>5,335,339,887</b>	<b>884,113,367</b>
<b>Estimated current CIT expenses</b>	<b>5,335,339,887</b>	<b>884,113,367</b>
CIT payable at the beginning of the year	884,113,367	1,298,885,246
CIT paid during the year	(2,384,113,367)	(1,298,885,246)
Additional corporate income tax payable on interest on deposits from previous years (i)	7,110,536,785	-
<b>CIT payable at the end of the year</b>	<b>10,945,876,672</b>	<b>884,113,367</b>

(i) This is the corporate income tax on financial revenue from interest on deposits for the implementation of the project arising from previous years.

**5.8 Deferred corporate income tax expenses**

Deferred CIT expenses during the year are as follows:

	Balance Sheet		Income statement	
	As at 31 December 2025 VND	As at 01 January 2025 VND	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Deferred income tax assets</b>	<b>660,000,000</b>	<b>651,000,000</b>		
Corporate income tax rates used for determination of value of deferred tax assets	20%	20%		
Deferred income tax assets and deferred corporate income tax income arising from the deductible temporary difference (i)	660,000,000	651,000,000	(9,000,000)	(1,000,000)
<b>Deferred corporate income tax expenses</b>			<b>(9,000,000)</b>	<b>(1,000,000)</b>

(i) Temporary differences are deducted from financial investment provisions and accrued expenses.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)**

**5.9 Cost by elements**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Labour expenses	12,099,182,451	8,369,964,210
Tools and supplies	378,367,705	74,784,311
Depreciation expenses of fixed assets	145,851,132	145,851,132
Taxes and fees	9,158,429	183,523,439
Outsourcing service expenses	579,775,808	1,592,016,856
Others	4,238,805,553	2,554,508,099
<b>Total</b>	<b>17,451,141,078</b>	<b>12,920,648,047</b>

**6. OTHER INFORMATION**

**6.1 Transactions and balances with related party**

The parties are considered to be related together if one of them has the ability to control or exercises significant influence over another in making financial and operating decisions.

Accordingly, related parties of the Company include members of the Company's Board of Directors, Supervisory Committee and Board of Management.

**Transactions with related parties**

***The Board of Directors, the Board of Management and Supervisory Committee's remuneration***

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
<b>The Board of Directors' remuneration</b>	<b>2,337,529,351</b>	<b>2,324,904,056</b>
Nguyen Quang Hien - Chairman	2,025,529,351	2,012,904,056
Nguyen Quang Trung - Vice Chairman	96,000,000	96,000,000
Vu Hoai - Member	24,000,000	72,000,000
Bui Huong Que - Member	24,000,000	72,000,000
Tran Thi Minh Tam - Member	72,000,000	72,000,000
Vu Trung Truc - Member	48,000,000	-
Nguyen Thi Xuan Hoa - Member	48,000,000	-
<b>The Board of Management's remuneration</b>	<b>1,424,848,249</b>	<b>1,315,190,935</b>
Tran Thi Minh Tam - General Director	1,424,848,249	1,315,190,935
<b>The Supervisory Committees' remuneration</b>	<b>168,000,000</b>	<b>168,000,000</b>
Truong Thanh Long - Head of Control Committee	72,000,000	72,000,000
Dao Ngoc Phuong Nam - Member	48,000,000	48,000,000
Doan Thu Huong - Member	48,000,000	48,000,000
<b>Total</b>	<b>3,930,377,600</b>	<b>3,808,094,991</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

**6. OTHER INFORMATION (CONT'D)**

**6.1 Transactions and balances with related parties (cont'd)**

**Balances with related parties**

For details, refer to Note 4.10 "Other payables".

**6.2 Subsequent events**

On 12 February 2026, the Ho Chi Minh City People's Committee issued Notice No. 169/TB-VP regarding the conclusions of the Chairman of the People's Committee at the special task force meeting. Accordingly, the Chairman of the People's Committee concluded that to agree with the proposal of the Department of Finance as stated in Official Letter No. 3264/STCKTĐN dated 04 February 2026, allowing the project to continue implementing the subsequent procedures.

At the same time, the Ho Chi Minh City People's Committee assigned the Department of Finance, the Department of Natural Resources and Environment, and the Department of Construction, within their respective functions and responsibilities, to proactively carry out the administrative procedures related to investment policy approval, determination of land-related financial obligations, and the issuance of construction permits so that the project can continue its implementation. These legal procedures are required to be conducted in a rigorous manner, in full compliance with applicable laws and regulations, with a targeted completion timeline within the first quarter of 2026. In addition, the City's leadership also assigned relevant authorities to continue directing the handling of matters related to the implementation of Inspection Conclusion No. 365/KL-TTCP dated 14 October 2025 issued by the Government Inspector in accordance with applicable regulations.

In addition to the above legal events, there was no significant event occurring after the balance sheet date, which would require adjustments to, or disclosures to be made in the financial statements for the year ended 31 December 2025.

**6.3 Comparative figures**

The comparative figures are from the financial statements for the year ended 31 December 2024 audited by RSM Auditing & Consulting Company Limited.

Certain reclassifications have been made to the prior year's figures to enhance comparability with current year's presentation.

No.	Items	Pre-adjusted figures VND	Adjustment VND	Adjusted figures VND
1	Earnings per share	30.35	(20.00)	10.35
2	Diluted earnings per share	30.35	(20.00)	10.35

Basic/diluted earnings per share have been adjusted as the Company made an additional allocation to the bonus and welfare fund for 2024 from the undistributed after-tax profit of 2024 in accordance with the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 391/NQ-LSG.HĐQT dated 24 April 2025.



**Tran Thi Minh Tam**  
General Director  
10 March 2026

**Tran Thanh Nhon**  
Chief Accountant

**Ngo Anh Tuan**  
Preparer



**SUPERVISORY BOARD REPORT  
FOR FISCAL YEAR 2025**  
*(Submitted to the 2025 Annual General Shareholders meeting)*

Pursant to:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;
- Charter of Sai Gon Vina Land Joint Stock Company;
- Resolutions of the General Shareholders' Meeting for the fiscal year 2024;
- Audited financial statement in 2025.

In 2025, the Supervisory Board conducted oversight of the governance and management activities of the Board of Directors (BOD) and the General Director; and reviewed the Company's financial position and business performance for the fiscal year ended 31 December 2025.

The Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (GMS) its report on the results of such supervision as follows:

**I. Supervisory Board's activities**

In 2025, the Supervisory Board performed its supervisory functions in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter, focusing on the following matters:

- Supervising compliance with applicable laws, the Company's Charter, and resolutions of the General Meeting of Shareholders;
- Supervising the governance and management activities of the Board of Directors and the General Director;
- Reviewing the preparation and disclosure of the 2025 financial statements;
- Supervising the management and allocation of the Company's capital and assets;
- Reviewing the implementation of investment projects and the Company's financial activities.

The Supervisory Board was provided with full access to relevant documents and reports and was facilitated in performing its duties in accordance with regulations.



## **II. Implementation of Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors**

In 2025, the Company issued 01 resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the 2024 fiscal year; the Board of Directors issued 14 resolutions and 02 decisions.

All resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, as well as the decisions issued, were duly authorized and in compliance with applicable laws and the Company's Charter.

The General Director organized the implementation of the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, ensuring the Company's operations were maintained in a stable manner.

## **III. Status of Investment Project Implementation**

The Dragon Riverside City project, located at 628-630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, has a total area of approximately 3.116 hectares. The project was granted a land allocation decision by the People's Committee of Ho Chi Minh City in 2016, and the Company has made an advance payment of more than VND 262 billion for land use fees.

During the year, the Supervisory Board noted that in 2025 the Company primarily focused on completing the project's legal documentation. As of today, the implementation status of the Dragon Hill Premier residential complex is as follows: the technical design dossier has been appraised by the competent authority under the Ministry of Construction; the bidding process and execution of several packages under Phase 1 have been carried out; and the Company has completed the construction of piling and diaphragm wall works in accordance with the granted construction permit.

However, the project's implementation progress in 2025 did not meet the planned schedule due to general legal obstacles affecting the real estate market in Ho Chi Minh City in recent years, which have impacted both construction progress and the project's business plan.

The Supervisory Board also noted that, in recent periods, through meetings and working sessions between the project owner and Ho Chi Minh city's authorities, the project's legal issues have been gradually reviewed and addressed. This represents a positive signal and provides a solid basis for the project's implementation in 2026.

## **IV. Financial Position of the Company**



The Company's financial position as at 31 December 2025 can be described as below:

### 1. Total assets

*DVT: billion dong*

NO.	Indicator	31/12/2025	01/01/2025	Note
<b>I</b>	<b>Current Assets</b>	<b>717,14</b>	<b>486,41</b>	
1	Cash and cash equivalents	48,59	72,41	
2	Short-term receivables	625,18	370,14	
3	Other current assets	43,37	43,86	
<b>II</b>	<b>Non-Current Assets</b>	<b>1.436,56</b>	<b>1.869,01</b>	
1	Long-term receivables	86,90	526,08	
2	Fixed assets	0,23	0,37	
3	Long-term assets in progress	1.265,78	1.261,42	
4	Other non-current assets	83,65	81,14	
	<b>Total assets</b>	<b>2.153,70</b>	<b>2.355,42</b>	

Accumulated construction in progress costs of the Dragon Hill Premier project amounted to approximately 1.157,17 billion dong, of which capitalized borrowing costs amounted to approximately 358,77 billion dong.

### 2. Capital

*DVT: billion dong*

NO.	Indicator	31/12/2025	01/01/2025	Note
<b>I</b>	<b>Liabilities</b>	<b>1.063,53</b>	<b>1.312,39</b>	
1	Current liabilities	1.010,29	368,15	
2	Non-current liabilities	53,24	944,24	
<b>II</b>	<b>Owners' Equity</b>	<b>1.090,17</b>	<b>1.043,03</b>	
1	Contributed capital	900,00	900,00	
2	Other equity	1,57	1,57	
3	Undistributed earnings	188,60	141,46	
	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>2.153,7</b>	<b>2.355,42</b>	

The Company's capital structure remains generally stable, ensuring the continuity of its operations.



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City

Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

## V. Business Performance Result for 2025

*DVT: billion dong*

No.	Indicator	Plan 2025	Actual 2025	Actual/Plan Ratio
<b>A</b>	<b>Revenue</b>	<b>172,36</b>	<b>190,11</b>	<b>110,30%</b>
1	Revenue from sales & services	5,13	8,02	156,49%
2	Income from financial services	83,99	95,85	114,11%
3	Other revenue	83,24	86,24	103,61%
<b>B</b>	<b>Expenses</b>	<b>169,81</b>	<b>164,28</b>	<b>96,74%</b>
1	Cost of goods sold	3,64	4,37	67,07%
2	Financial expenses	149,33	146,82	98,32%
3	Selling expenses	0	0	0
4	General & administrative expenses	16,68	13,08	78,41%
5	Other expenses	0,16	0,01	1,46%
<b>C</b>	<b>Profit before tax</b>	<b>2,55</b>	<b>25,83</b>	<b>1.013,90%</b>
<b>D</b>	<b>Corporate income tax payable</b>	<b>0,51</b>	<b>5,32</b>	<b>1.046,10%</b>
<b>E</b>	<b>Net profit after tax</b>	<b>2,04</b>	<b>20,51</b>	<b>1.006,26%</b>

The company's business results for 2025 were primarily derived from:

- Financial income from lending interest and bank deposit interest
- Income from investment cooperation.

Meanwhile, the company's key real estate project remains in the process of completing its legal procedures, therefore, it has not yet been able to recognize revenue from real estate operations.

Overall, despite the continued challenges in the real estate market and the project not yet being ready for sales, the company has maintained positive business results, ensuring stable operations.

## VI. Supervisory Board's assessment:

Based on its supervisory activities, the Supervisory Board has observed that:

- Board of Directors and General Director have managed and operated the Company in compliance with applicable laws and the Company's Charter.
- Corporate governance and financial management have been carried out in a relatively prudent and effective manner.
- The 2025 financial statements have been prepared in accordance with applicable accounting standards and have been audited and confirmed by an independent auditor.

The Supervisory Board assesses that the company's operations in 2025 were maintained in a stable manner, despite the key project not yet being able to commence commercial operations due to prolonged legal constraints.

## **VII. Recommendations from the Supervisory Board**

The Supervisory Board recommends that Board of Directors and General Director focus on implementing the following key matters:

### **1. Expediting the completion of the project's legal procedure**

Continuing to coordinate with local authorities to finalize the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City project, particularly:

- Determination of land-related financial obligations;
- Completion of procedures for adjustment of investment policy and construction permitting.

### **2. Preparing conditions for project implementation**

In parallel with legal completion, the Company should proactively prepare:

- Construction plans, as well as business and sales plans;
- Capital mobilization plans to support project implementation

### **3. Strengthening financial management**

The Company should continue to:

- Closely control financial costs,
- Effectively manage investments and business cooperation activities,
- Ensure cash flow balance during the period in which the project has not yet generated revenue.

### **4. Enhancing the corporate governance framework**

Continuing to improve the internal control system, strengthen risk management, and enhance financial transparency to ensure efficient capital allocation throughout the project implementation process.

## **VIII. Conclusion**

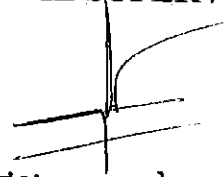
In 2025, despite ongoing challenges arising from prolonged legal issues of the project, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company maintained stable operations and exceeded its annual profit target.

In the second half of 2025, positive developments were observed through meetings and working minutes with state authorities regarding the resolution of legal obstacles of the Dragon Riverside City project. Based on these legal grounds, the Company is permitted to continue implementing the project and pursue further development in 2026.



The Supervisory Board respectfully submits this report to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

**ON BEHALF OF SUPERVISORY BOOARD  
HEAD OF THE SUPERVISORY BOARD**



**TRƯƠNG THÀNH LONG**

No: 308/TTr-LSG.TCKT

Hồ Chí Minh City, date 23 month 4 year 2026

**BUSINESS PLAN FOR 2026**

**To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

**I. ECONOMIC AND REAL ESTATE MARKET CONTEXT**

The year 2026 is considered a period in which Vietnam's real estate market enters a recovery cycle following a prolonged adjustment phase from 2022 to 2024. Against a backdrop of macroeconomic stability, controlled inflation, and interest rates expected to remain at reasonable levels, real estate investment and business activities are anticipated to gradually improve.

Key factors positively impacting the real estate market during this period include:

- ✓ The new legal framework governing the real estate sector, including the Land Law, Housing Law, and Law on Real Estate Trading, has officially come into effect, helping to resolve various legal bottlenecks in project implementation.
- ✓ The Government and local authorities are actively implementing measures to address difficulties faced by real estate projects, thereby promoting new supply to the market.
- ✓ The ongoing urbanization process and housing demand in major cities, particularly Ho Chi Minh City, continue to remain high.

In this context, projects with favorable locations, clear legal status, and stable implementation progress are expected to possess competitive advantages and strong market absorption capacity.

**II. BUSINESS ORIENTATION IN 2026**

Based on the real estate market conditions and the legal developments of the Company's key project, 2026 is identified as the year to resume investment and implementation of the Dragon Riverside City project at 628-630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City.

In particular, pursuant to Notice No. 169/TB-VP issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City regarding the conclusions of the Chairman of the



People's Committee at the meeting of the Special Working Group established to review and resolve difficulties of projects within the city, the Company's project has been comprehensively reviewed based on reports from relevant departments and agencies, as well as their opinions. On that basis, the People's Committee has approved in principle the continuation of the project and assigned the Department of Finance, the Department of Agriculture and Environment, and the Department of Construction to proactively coordinate in carrying out procedures relating to investment policy approval, determination of land-related financial obligations, and construction permitting, thereby enabling the project to proceed while ensuring full compliance with applicable laws and regulations.

The aforementioned positive developments indicate that legal and procedural obstacles of the project are being progressively resolved and completed, thereby creating favorable conditions for the Company to focus its resources on implementing the next phases of the project in 2026.

*Accordingly, the Company's key focus areas in 2026 include:*

- Focus on completing the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City project in accordance with the directives of the People's Committee and relevant authorities.
- Implementing investment preparation, construction and other preparatory activities for business operations.
- Strengthening the Company's financial capacity through a plan of increasing charter capital and mobilizing lawful funding sources to support project implementation.
- Enhance financial management efficiency, cost controlling and resources optimization to ensure project progress.

With a solid legal foundation and a clear strategic direction, 2026 is expected to mark a pivotal phase in which the Dragon Riverside City project transitions from legal resolution to active implementation, thereby laying the groundwork for the Company's growth in the years ahead.

### **III. PLAN FOR 2026**

#### **1. Revenue and Expenditure plan in 2026**

No	Indicator	Actual 2025 (billion dong)	Plan 2026 (billion dong)	Increase/decrease compared to actual number in 2025
1	Total revenue	190,11	225,95	118,85%



2	Total Expense	164,28	77,94	47,44%
3	Profit before tax	25,83	148,01	573,02%
4	Profit after tax	20,51	118,41	577,32%

## 2. Revenue structure for 2026

No.	Indicator	Amount (billion dong)	Note
1	Revenue from sale of goods and services	9,53	
2	Revenue from financial activities	216,20	
	<i>Bank deposits</i>	1,71	
	<i>Short-term loan interests</i>	99,39	
	<i>Investment cooperation/ BCC</i>	115,10	
3	Other revenue	0,22	
	<b>Other revenue</b>	<b>225,95</b>	

In 2026, the Company's revenue is expected to be primarily derived from financial activities, including income from investment cooperation arrangements (BCC), short-term lending interest, and bank deposit interest. In addition, the Company will record a portion of revenue from project management consultancy services and real estate business advisory services, along with other incidental income arising during operations.

These financial income streams are generated through the effective utilization of capital during the investment preparation phase, thereby enabling the Company to maintain cash flow, enhance capital efficiency, and support financial resources for the implementation of key projects in the coming period.

Upon completion of legal procedures and commencement of construction of the Company's real estate project in Q4 2026, revenue from real estate operations is expected to become the primary source of income in subsequent years.

**3. Profit Distribution Plan for 2026:** The Company does not plan to distribute dividends in 2026.

## IV. PROJECT INVESTMENT PLAN FOR 2026

### 1. Total Investment Demand for 2026



330  
C  
C  
BÁT  
SÀI  
5-

*ms*

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Dragon Hill Premier Residential Complex	957,59	
2	Project Dragon Mall and Dragon Tower	261,21	
	<b>Total</b>	<b>1.218,80</b>	

#### Costing Breakdown of the Dragon Hill Premier Residential Complex

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Land costs	416,42	
2	Construction and Equipment costs	429,96	
3	Investment and Construction Consulting Costs	10,64	
4	Project Management Costs	13,34	
5	Other Consulting Services	13,08	
6	Other Consultant	1,33	
7	Contingency Costs	20,77	
8	Selling Expense	52,05	
	<b>Total</b>	<b>957,59</b>	

To ensure sufficient capital for the implementation of the Dragon Riverside City project in accordance with the planned schedule and to meet the required capital structure, the Company plans to issue additional shares to existing shareholders to increase its charter capital.

In accordance with investment management regulations, the Company is required to maintain a minimum equity ratio of approximately 20% of the total project investment.

Accordingly, the Company plans to issue additional shares to existing shareholders with an estimated total value of approximately VND 2,000 billion, to be primarily used for:

- ✓ Supplementing equity capital to meet the conditions for project implementation.
- ✓ Restructuring the Company's liabilities

- ✓ Establishing long-term financial resources to support the Company's development strategy.

The increase in charter capital through the issuance of shares to existing shareholders will also enhance the Company's financial capacity, improve financial safety ratios, and facilitate access to additional funding sources to support project implementation.

## V. REVENUE AND EXPENDITURE PLAN IN 2026

### 1. Revenue:

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Revenue from Business Operations	87,42	
	<i>Dragon Hill Premier Residential Complex</i>	77,88	
	<i>Consulting service</i>	9,54	
2	Bank loans	1.190,84	<i>Land payment, construction-expenditures and operating expense</i>
3	Borrowings from other entities	494,66	
4	Loans receivable	586,44	
5	Share issuance	2.000,00	
6	Other revenue	1,71	
<b>Total</b>		<b>4.361,07</b>	

### 2. Expenditure:

No.	Content	Amount (billion dong)	Note
1	Project Dragon Riverside City	1.166,75	
2	Repayment of business cooperation / debt restructuring	1.520,91	
3	Short-term investment cooperation payments	1.500,00	
4	Operating expenses	52,05	
5	General and administrative expenses	8,60	
6	Payable taxes	34,69	
7	Fixed asset purchases	0,30	
8	Other expenses, bonuses and employee benefits	1,70	
<b>Total</b>		<b>4.285,00</b>	



## VI. KEY PRIORITIES FOR 2026


In 2026, the Company shall focus on implementing the following key priorities:

1. Completing the legal procedures for the Dragon Riverside City project.
  - ✓ Completing procedures relating to investment policy approval and project adjustments in accordance with regulations (August 2026).
  - ✓ Determining land-related financial obligations and fulfilling all financial obligations to the State (November 2026).
  - ✓ Completing procedures relating to construction permits and other necessary investment approvals to ensure the project is eligible for implementation (August 2026)
  - ✓ Commencing construction of the structural framework of the Dragon Hill Premier residential complex (September 2026)
2. Implementing the plan to increase charter capital through the issuance of shares to existing shareholders to supplement equity capital for the Dragon Riverside City project (August 2026).
3. Completing procedures to meet the conditions for selling off-plan residential properties and launching the first sales phase of the Dragon Hill Premier residential complex (December 2026)
4. Strictly controlling investment and administrative costs to enhance capital efficiency.
5. Continuing to strengthen corporate governance, financial control, and risk management to ensure efficient and transparent capital allocation during project implementation.
6. Developing branding and business strategies aligned with market conditions.
7. Further strengthening the workforce, enhancing managerial competence and project execution capabilities to meet the requirements of large-scale project implementation in the coming period.

## VII. CONCLUSION

2026 is regarded as a pivotal milestone for Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company, as the Dragon Riverside City project progressively resolves legal constraints and transitions into the implementation phase.



With a well-defined strategic direction and a focused resources allocatio toward its key project, the Company firmly believes that its 2026 business plan will establish a solid foundation for stable and sustainable development in the following years. 

Best regards./.

**Recipients:**

- As above;
- File: Office of the Director, Department of Finance and Accounting (Nhon).

**GENERAL DIRECTOR**



**Trần Thị Minh Tâm**



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City

Tel: (028)22418282 -38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Page 7/7



No: 257/TTTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, April 16, 2026

**PROPOSAL**

**Re: The approval of the additional shares' issuance plan  
for existing shareholders**

**To: Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2025**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, and its guiding documents;

- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, and its guiding documents;

- Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities; and Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025 amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government;

- Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on a number of contents regarding securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and cancellation of public company status; and Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance;

- Pursuant to the Charter of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company;

- Based on the Company's actual capital requirements,

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the plan to offer additional shares to existing shareholders, attached hereto as the "**Plan for Additional Share Issuance to existing shareholders.**"

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Yours sincerely, /s/ 

**Recipients:**

- As above;
- BOD; Head of SB;
- Archive: VT, BP.TCKT (Nhơn).

ON BEHALF OF BOARD OF  
DIRECTORS  
CHAIRMAN



  
Nguyễn Quang Hiến



# PLAN FOR ADDITIONAL SHARE ISSUANCE TO EXISTING SHAREHOLDERS

(Attached to Proposal no. 257/ TTr-LSG.HĐQT dated 16./11./2026 regarding the approval of the additional share issuance plan for existing shareholders)

## I. LEGAL BASIS FOR THE SHARE ISSUANCE

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, and its implementing regulations (“**Law on Enterprises**”);
- Law on Securities No. 54/2019/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, and its implementing regulations (“**Law on Securities**”);
- Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities (“**Decree 155**”);
- Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025 amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government (“**Decree 245**”);
- Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance guiding a number of contents regarding securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and cancellation of public company status (“**Circular 118**”);
- Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 amending and supplementing articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance (“**Circular 115**”);
- The Charter of Saigon Vina Land Joint Stock Company (the “Company” or “LSG”);
- The Company’s actual capital requirements,

## II. SHARE OFFERING PLAN

- Issuing organisation:	Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Name of Shares:	Shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (Stock code: LSG)
- Type of Share:	Ordinary share
- Par value:	10.000 dong/share.
- Current Charter Capital:	900.000.000.000 ( <i>Nine hundred billion</i> ) dong.
- Number of Outstanding Shares:	<b>90.000.000</b> ( <i>Ninety million</i> ) shares.



Handwritten signature or mark in blue ink.

- Number of Treasury Shares as of December 31, 2025:	0 share
- Expected Number of Shares to be Offered:	<b>200.000.000</b> ( <i>Two hundred million</i> ) shares.
- Total offering value (at par value)	<b>2.000.000.000.000</b> (Two thousand billion) dong.
- Rights exercise ratio:	9 : 20 <i>At the record date for right exercise (the final registration date), a shareholder holding 01 share shall be entitled to 01 right. A shareholder holding 09 rights shall be entitled to purchase 20 additional shares.</i>
- Estimated number of shares after issuance :	<b>290.000.000</b> (Two hundred ninety million) shares.
- Estimated Charter Capital after issuance:	<b>2.900.000.000.000</b> (Two thousand nine hundred billion) dong.
- Method of offering:	The additional shares shall be offered to the public to existing shareholders through a rights offering to existing shareholders.
- Potential purchaser:	All existing shareholders whose names appear on the list of shareholders as of the record date for exercising the rights to purchase the additional shares, as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) in accordance with regulations, shall be entitled to such rights.  The General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors (“BOD”) to determine the record date for finalizing the list of shareholders entitled to exercise the rights to purchase the additional shares.



<p>- Principles for determining the offering price:</p>	<p>Pursuant to Article 126 of the Law on Enterprises, the offering price of shares shall not be lower than the market price at the time of offering or the book value of the shares at the most recent time, except in cases where shares are offered to all existing shareholders in proportion to their current shareholding in the Company. As this is an additional public offering of shares conducted through a rights issue to existing shareholders, the Board of Directors proposes an offering price of <b>10.000</b> dong per share. This offering price is determined based on ensuring the success of the issuance and in alignment with the Company's financial position at the time of implementation</p>
<p>- Estimated offer price:</p>	<p>10.000 dong/share.</p>



*Handwritten signature*

<p>- Principle of rounding and handling the decimal of shares and undistributed shares:</p>	<p>- The number of shares that existing shareholders are entitled to purchase shall be rounded down to the nearest whole share. Any fractional shares (if any) shall be aggregated into whole shares, and the Board of Directors shall be authorized to handle such fractional shares. <i>Example: On the record date, shareholder A owns 100 shares. With the ratio of 9:20, shareholder A is entitled to have the purchase right of <math>100 * 20 / 9 = 222,22</math> shares. After being rounded down to units, shareholder A is allowed to buy 222 additional shares.</i></p> <p>- The General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors (“BOD”) to decide on the continued offering of: (i) fractional shares arising from rounding down; and (ii) unsubscribed shares by existing shareholders and/or shares for which shareholders decline to exercise their rights and/or fail to make payment by the deadline (collectively referred to as the “undistributed shares”), to other investors (which may include existing shareholders wishing to purchase additional shares) at a price not lower than the offering price for existing shareholders. The BOD shall determine the criteria and the list of investors entitled to purchase such undistributed shares.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The distribution of the undistributed Shares to other investors must comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprises and Article 42 of Decree 155.</li> <li>• If the BOD decides not to continue offering the undistributed shares, or upon the expiry of the share distribution period as prescribed by law (including any extension, if applicable) while such shares remain unsubscribed, such Undistributed Shares shall be purchased by the underwriting organization in accordance with the commitment under the underwriting agreement.</li> </ul> <p>- The GMS hereby approves the offer to the underwriting organization (in the case where such purchase is required under the underwriting agreement), which may result in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The ownership ratio of the underwriting organization exceeding the limits prescribed in points a and b, Clause 1, Article 35 of the Law on Securities;</li> <li>• The ownership ratio of the underwriting organization reaches 10% or more of the Company’s charter capital as a result of this additional public offering of shares.</li> </ul>
---	---



<p>- Transfer restriction:</p>	<p>Those new shares offered for the existing shareholders will not be restricted to transfer.</p> <p>For the existing shareholders still in the restricted period are eligible to receive the subscription rights. The number of additional shares purchased from the subscription right is not restricted to transfer.</p> <p>The shares purchased by the underwriting organization pursuant to the commitment under the underwriting agreement shall not be subject to transfer restrictions</p> <p>For the remaining undistributed shares, as allocated by the Board of Directors, shall be subject to transfer restriction for a period of one(01) year from the completion date of offering.</p>
<p>- Transfer the subscription rights:</p>	<p>The existing shareholders in the shareholders list on the record date for executing subscription rights of this additional offering have the rights to transfer their subscription rights to other within regulated deadline.</p> <p>The subscription right can be transferred only one (01) time to one or other different inventors (the transferee is not allowed to transfer for the third party).</p> <p>The transferor and transferee are responsible for transferred price, payment and fulfilling their obligations as stipulated regarding the transfer.</p>
<p>- Estimated offering period:</p>	<p>The offering is expected to be conducted in 2026, following the issuance of the Certificate of Registration for the additional public share offering by the State Securities Commission of Vietnam (“SSC”).</p> <p>The specific timing of implementation shall be authorized by the General Meeting of Shareholders (“GMS”) to be determined by the Board of Directors (“BOD”).</p>
<p>- Minimum successful ratio and the plan to cover any shortfall in the expected proceeds from the offering for project implementation:</p>	<p>As this additional public share offering is underwritten with firm commitment by the underwriting organization, the offering is guaranteed to be 100% successful.</p>



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

- Plan to ensure compliance with foreign ownership limits:	he General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors (“BOD”) to approve and implement a plan to ensure that the share offering complies with the maximum foreign ownership ratio applicable to the Company.
- Additional securities registration and additional trading registration of the newly issued shares:	All newly issued shares shall be additionally registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and registered for additional trading on the Stock Exchange upon completion of the offering.

### III. PLAN ON CAPITAL USAGE FROM THE OFFERING:

The Company conducts an additional public offering of shares to existing shareholders in order to increase its equity capital, with the purposes of implementing projects, restructuring debts, and supplementing working capital.

The total proceeds from the offering are expected to be used as follows. The estimated total proceeds from this offering amount to VND 2.000.000.000.000 (two trillion Vietnamese dong). The Company has developed a detailed plan for the use of proceeds as follows:

No.	Specific Item	Amount (dong)	Expected period of use
1	Investment in the development of the Dragon Riverside City Project	1.500.000.000.000	Year 2026-2028
2	Debt restructuring	350.000.000.000	Year 2026
3	Supplementation of working capital	150.000.000.000	Year 2026 - 2027
<b>Total</b>		<b>2.000.000.000.000</b>	

In the event that the capital raising schedule from the offering is adjusted, resulting in a delay in the receipt of proceeds compared to the planned timeline approved by the General Meeting of Shareholders/Board of Directors, the Board of Directors shall be authorized to allocate other sources of the Company’s funds to fulfill payment obligations in accordance with the intended use of proceeds as stated above. Subsequently, the proceeds from the offering shall be used to reimburse the Company for obligations that have become due and were settled using such internal funding sources, thereby ensuring that the use of proceeds remains consistent with the



original intended purposes of the offering.

## 1. Detail about Dragon Riverside City Project

The Dragon Riverside City Project is developed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the project owner and was approved for investment by the Hồ Chí Minh City People's Committee under Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015, regarding the approval of the investment in a mixed-use complex comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5 (now Cho Quan Ward), Hồ Chí Minh City.

### (i) Legal basis for project implementation

- Official Letter No. 7048/UBND-ĐMTM dated December 30, 2014 issued by Hồ Chí Minh City People's Committee recognizing Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor of the mixed-use complex project comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
- Decision No. 6284/QĐ-UBND dated November 26, 2015 of Hồ Chí Minh City People's Committee approving the adjusted detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street (formerly 8–8bis Hàm Tử Street), Ward 1, District 5;
- Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015 of Hồ Chí Minh City People's Committee approving the investment in the mixed-use complex project comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, with Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor;
- Decision No. 3357/QĐ-UBND dated July 1, 2016 of the Hồ Chí Minh City People's Committee on land allocation to Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company for the construction of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5;
- Decision No. 4310/QĐ-UBND dated August 19, 2016 of the Hồ Chí Minh City People's Committee approving the partial adjustment of the detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt (formerly 8–8bis Hàm Tử Street), Ward 1, District 5;
- Decision No. 2353/QĐ-STNMT-CCBVMT dated September 9, 2016 of the Hồ Chí Minh City Department of Natural Resources and Environment approving the environmental impact assessment report of the mixed-use complex project in Ward 1, District 5, developed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Official Letter No. 1314/HDXD-QLDA dated December 22, 2016 of the



*Handwritten signature or mark in blue ink.*

- Construction Activities Management Authority regarding the appraisal of the basic design of the high-rise residential apartment building under the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
- Official Letter No. 517/CCT-LPTB dated March 3, 2017 of the District 5 Tax Sub-Department confirming that Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company has fulfilled land use fee payment in accordance with Temporary Notice No. 404/TB-CT dated January 13, 2017 issued by the Hồ Chí Minh City Tax Department;
  - Construction Permit No. 66/GPXD dated April 4, 2017 issued by the Hồ Chí Minh City Department of Construction for Phase 1 – underground works (piles and diaphragm walls) of the high-rise residential apartment project under the mixed-use complex;
  - Decision No. 953/QĐ-UBND dated March 10, 2018 of the Hồ Chí Minh City People’s Committee approving the second partial adjustment of the detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
  - Official Letter No. 282/HDXD-QLDA dated May 30, 2018 of the Construction Activities Management Authority under the Ministry of Construction regarding the appraisal results of the adjusted basic design of the high-rise residential project (Dragon Hill Premier) under the Dragon Riverside City mixed-use complex;
  - Certificate No. 1015/TD-PCCC-P6 dated July 13, 2018 issued by the Fire Prevention and Fighting and Rescue Police Authority approving the fire prevention and fighting design appraisal;
  - Decision No. 3967/QĐ-UBND dated September 11, 2018 of the Hồ Chí Minh City People’s Committee amending certain contents of Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015 regarding the approval of the investment in the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, with Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor;
  - Official Letter No. 563/HDXD-QLKT dated September 25, 2018 of the Construction Activities Management Authority regarding the appraisal results of the technical design dossier for the underground works (from elevation ±0.000 and below) of the high-rise residential building (Dragon Hill Premier);
  - Official Letter No. 221/HDXD-QLKT dated April 19, 2019 of the Construction Activities Management Authority regarding the appraisal results of the technical design dossier for the high-rise residential building (Dragon



Hill Premier), Phase 2 – superstructure (from elevation ±0.000 and above).

**(ii) Project Description**

- Investor: Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Project: Complex Project of Office – Commercial – Hotel and Residential Apartments (Dragon Riverside City).
- Objectives: To develop a residential area with a suitable living environment that meets standards, featuring complete and modern urban infrastructure and related services; to satisfy housing demand, enhance connectivity of technical and social infrastructure in the surrounding area, create additional housing supply, and optimize the economic efficiency of the land use.
- **Project scale:**
  - + **Phase 1:** High-end Residential Area (Dragon Hill Premier): premium apartment complex ranging from 30 to 42 floors, with a total gross floor area of 123.405 m<sup>2</sup> (excluding basements, technical floors, and roof areas). The project comprises 1.216 units, including 1.146 apartments (from 1 to 3 bedrooms), 12 penthouses, 35 serviced apartments, and 23 officetel.
  - + **Phase 2:** Office, Commercial, and Hotel Area (Dragon Tower) and Commercial Center (Dragon Mall)
    - Dragon Tower: A 53-storey building with a total gross floor area of 72.710,6 m<sup>2</sup>, comprising high-end serviced apartments, Grade A offices, and a 5-star hotel, serving as a landmark in District 5 (now Cho Quan Ward).
    - Dragon Mall: A 6-storey international-standard commercial center with a total gross floor area of 34.124,8 m<sup>2</sup>, positioned as a leading shopping center in Vietnam.
- Location: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, (now Cho Quan Ward) Hồ Chí Minh city.
- Land area: Total land area of 31.163,7 m<sup>2</sup>; construction density of 39,48%; total gross floor area of approximately 230.360 m<sup>2</sup>.
- Project term: 50 years from the date of issuance of the decision approving the adjustment of the investment policy for the project.
- Total investment capital of the project: 12.725 (Twelve thousand seven hundred twenty-five billion Vietnamese dong)

No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
A	<b>PROJECT: HIGH-RISE APARTMENT COMPLEX</b>	<b>5.803</b>	



No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
I	Land use fees and other land-related expenses	996	
II	Construction costs	3.101	
1	Completed construction costs (previously implemented)	155	
2	Ongoing construction costs	215	
3	Remaining construction costs (not yet implemented)	2.730	
III	Project management costs	205	
	+ Project management and main contractor costs	205	
IV	Investment consulting costs	176	
V	Other consulting costs	743	
	+ Other consulting expenses	55	
	+ Capitalized borrowing costs	687	
VI	Contingency costs	582	
	+ Contingency for quantity variations	328	
	+ Price escalation contingency	254	
<b>B</b>	<b>PROJECT: COMMERCIAL CENTER AND HOTEL</b>	<b>6.851</b>	
I	Land use fees and other land-related expenses	1.711	
II	Construction costs	3.418	
III	Project management costs	127	
IV	Investment consulting costs	96	
V	Other consulting costs	839	
	+ Other consulting expenses	37	
	+ Capitalized borrowing costs	802	
VI	Contingency costs	660	



No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
	+ Contingency for quantity variations	372	
	+ Price escalation contingency	288	
<b>C</b>	<b>INFRASTRUCTURE AND LANDSCAPING WORKS</b>	<b>71</b>	
I	Construction costs	54	
II	Project management costs	4	
III	Investment consulting costs	2	
IV	Other consulting costs	-	
V	Contingency costs	12	
	+ Contingency for quantity variations	6	
	+ Price escalation contingency	6	
	<b>TOTAL</b>	<b>12.725</b>	

**Capital Contribution and Fund Mobilization Schedule:**

- Investor's capital contribution schedule: Completion by Q3/2026
- Fund mobilization schedule:
- + Loan capital: Upon completion of investment procedures and commencement of construction.
- + Proceeds from property sales: At the time of signing apartment sale and purchase agreements and/or commercial service lease agreements with customers when the project is eligible for sale and/or lease in accordance with applicable laws.

**Schedule for Implementation of Key Project Objectives:**

- Investment preparation and completion of legal procedures (investment, land, construction): Within 24 months from the date of issuance of the decision approving the adjustment of the investment policy.
- Construction and operation commencement: Within 72 months from the date of issuance of the investment policy approval decision.

**Implementation Schedule:**



*Handwritten signature in blue ink.*

No	Item	Start date	End date
<b>A.</b>	<b>Project Dragon Hill Premier</b>	<b>07/2026</b>	<b>08/2028</b>
<b>1</b>	<b>Project Legal Procedures</b>	<b>07/2026</b>	<b>12/2026</b>
	+ Notice of land use fee – supplementation	07/2026	11/2026
	+ Issuance of Land Use Rights Certificate	11/2026	01/2027
	+ Issuance of Construction Permit	07/2026	8/2026
	+ Approval for eligibility to conduct business	11/2026	12/2026
<b>2</b>	<b>Tendering and Construction</b>	<b>05/2026</b>	<b>08/2028</b>
	<b>a. Tendering</b>	<b>05/2026</b>	<b>01/2028</b>
	+ Selection of construction contractors	05/2026	01/2028
	<b>b. Construction</b>	<b>8/2026</b>	<b>08/2028</b>
	+ Structural works (superstructure)	8/2026	10/2027
	+ Finishing works	10/2026	05/2028
	+ Mechanical & Electrical (M&E) systems installation	8/2026	03/2028
	+ Fire Protection and Fighting (PCCC) systems installation	8/2026	03/2028
	+ Infrastructure works	11/2027	05/2028
	+ Landscaping works	02/2028	05/2028
	+ Operation, cleaning, and acceptance testing	05/2028	07/2028
	+ Handover of the construction works	07/2028	08/2028
<b>B.</b>	<b>Project Dragon Mall and Dragon Tower</b>	<b>07/2026</b>	<b>02/2028</b>
<b>1</b>	<b>Project Legal Procedures</b>	<b>07/2026</b>	<b>02/2028</b>
	+ Appraisal of the Basic Design (Feasibility Study Design)	09/2027	10/2027
	+ Appraisal of the Technical Design	12/2027	01/2028
	+ Notice of land use fee for the project	07/2026	11/2026

No	Item	Start date	End date
	+ Issuance of the Land Use Rights Certificate	11/2026	01/2027
	+ Issuance of the Construction Permit	01/2028	02/2028
<b>2</b>	<b>Tendering and Construction</b>		

**(iii) Current Status of Project Implementation**

**- For the Dragon Hill Premier Residential Area, the implementation status is as follows:**

- ✓ The technical design dossier has been appraised by the Construction Activities Management Authority under the Ministry of Construction, and the construction permit for Phase 1 – underground works (piles and diaphragm walls) has been obtained.
- ✓ The Company has completed the tendering process and executed contracts for Phase 1 packages, including: design and construction of piles and diaphragm walls; design, supply, and installation of equipment for the swimming pool system; design, supply, and installation of equipment for the wastewater treatment system; and monitoring of settlement and structural inclination.
- ✓ Construction works have completed the package for design and construction of piles and diaphragm walls.
- ✓ Regarding sales activities: The Company has developed the plan for the first sales launch and prepared marketing and communication materials for the project.

**- For Dragon Tower and Dragon Mall: Implementation has not yet commenced.**

**(iv) Economic and Social Efficiency of the Project:**

The mixed-use complex project comprising office, commercial, hotel, and residential components at No. 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, upon completion, will establish a modern, well-planned residential area that meets contemporary living standards and helps address part of the housing demand in the city. At the same time, the project will contribute to urban redevelopment and management, promote local economic growth, and support the development of a modern urban landscape in line with the master planning orientation of Hồ Chí Minh City, creating a distinctive architectural highlight along Võ Văn Kiệt Boulevard.

In addition, the project is expected to generate the following economic and social benefits:



*Handwritten signature in blue ink.*

- Alleviating population density in currently overcrowded areas within the city.
- Enhancing the urban landscape, attracting investment, and contributing to the economic, political, and social development of Hồ Chí Minh City.
- Establishing a new residential community that ensures proper sanitation, security, and public order.
- Increasing the availability of public welfare facilities, improving educational standards, and creating a more skilled workforce.
- Accelerating the process of industrialization and modernization, while reducing disparities between urban and suburban areas.
- Improving living conditions for residents and enhancing the overall urban environment of Hồ Chí Minh City, both in the present and future.
- Generating employment opportunities for local workers, particularly in the construction sector.
- Providing residents with stable, modern housing in accordance with urban planning regulations.
- Contributing tax revenues to the state budget
- Evaluation of the Project's Financial Efficiency:
  - Payback period from the commencement of construction: approximately 9 years
  - Net Present Value (NPV) at a discount rate of 15.9% per annum: VND 420,702 million
  - Internal Rate of Return (IRR): 31% per annum

## 2. Debt Restructuring

No	Debt Information	Amount (dong)	Expected period of use
1	Trang Lam Trading Services Company Limited	350.000.000.000	2026
<b>Total</b>		<b>350.000.000.000</b>	

## 3. Supplementation of Working Capital

No	Working Capital Information	Amount (dong)	Expected period of use
1	Supplementation of working capital, covering the Company's operating expenses, and financial investment activities.	150.000.000.000	2026-2027
<b>Total</b>		<b>150.000.000.000</b>	



#### **4. Plan for Utilization of Temporarily Idle Proceeds from the Offering Pending Disbursement Schedule:**

During the period pending disbursement for the aforementioned capital utilization plans, the Company may use the temporarily idle funds for the following purposes:

- (i) *Deposits at commercial banks;*
- (ii) *Short-term financial investments;*
- (iii) *Short-term lending;*
- (iv) *Other short-term business activities.*

The utilization of temporarily idle funds must comply with applicable laws, as well as the Company's internal regulations and delegation of authority, while ensuring the principles of capital safety and optimization, and must not affect the planned use of proceeds for the purposes of the offering.

#### **IV. STOCK DILUTION ASSESSMENT**

The public offering of additional shares through a rights issue to existing shareholders may give rise to dilution risks, as follows:

##### **1. Dilution of Reference Price on the Ex-rights Date**

The shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company are registered for trading on the Unlisted Public Company Market (UPCoM) of the Hanoi Stock Exchange under the stock code LSG. Accordingly, on the ex-rights date, the reference price of the shares will be adjusted in accordance with the regulations of the Hà Nội Stock Exchange.

##### **2. Dilution of Earnings per Share (EPS)**

Upon the issuance of additional shares to increase charter capital, earnings per share (EPS) may decrease due to the increase in the total number of outstanding shares, while the proceeds from the offer may not immediately generate revenue or profit as expected.

##### **3. Dilution of Book Value**

After completion of the offering, the book value per share of LSG may decrease if the offering price is lower than the book value per share at the time of issuance.

However, any decline in share price, book value, or EPS is expected to be short-term. With the capital raised from the offering, the Company's business operations are anticipated to achieve improved efficiency and significant growth in the coming years.

##### **4. Dilution of Controlling Ratio and Voting Rights**

The issuance of a large number of shares to existing shareholders increases market supply and may exceed shareholders' absorption capacity. Shareholders who



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

do not exercise their rights will experience a proportional decrease in their ownership percentage and voting rights compared to their holdings prior to the record date for exercising subscription rights.

## V. AUTHORIZATION

After the General Meeting of Shareholders (“GMS”) approves the plan for the additional public offering of shares, the GMS authorizes the Board of Directors (“BOD”) to decide on all matters (including but not limited to) related to the offering, specifically as follows:

1. To approve the detailed plan for the use of proceeds in line with the policy approved by the GMS and in compliance with applicable regulations; to decide on the specific allocation and use of the proceeds from the offering and/or to amend, supplement, or adjust the plan for the use of proceeds in accordance with the capital increase schedule, the Company’s business operations, overall development strategy, and in the best interests of the Company and its shareholders;
2. To decide on the use of temporarily idle proceeds from the offering that have not yet been disbursed due to the disbursement schedule in accordance with the approved offering plan, in compliance with legal regulations, ensuring the principles of capital preservation and optimization of the Company’s benefits, and in accordance with the Company’s internal regulations and delegation of authority; the BOD shall report on the implementation of this authorization at the nearest GMS meeting.
3. To implement the plan for offering additional shares to the public for existing shareholders, including but not limited to:
  - Proactively determining the appropriate timing to implement the offering plan, applying for offering approval, distribute shares, and utilize the proceeds in accordance with market conditions and actual circumstances to maximize benefits for the Company and its shareholders.
  - Approving the plan to ensure compliance with foreign ownership.
  - Deciding on the criteria, list of investors, and allocation of all Undistributed Shares (if any) to other shareholders/investors (excluding those cases specified under Clause 3, Article 17 and Clause 2, Article 195 of the Law on Enterprises), in compliance with Article 42 of Decree 155, at an offering price of 10.000 dong per share.
  - Carrying out all necessary procedures to obtain approval for the share offering in accordance with the approved plan, including supplementing, amending, and



finalizing documentation to ensure that the offering is conducted lawfully and in compliance with regulations.

4. To carry out additional securities registration and additional trading registration for the newly issued shares: to perform all necessary procedures to register the additional securities with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and to register additional trading on the Stock Exchange after completion of the offering, in accordance with regulations.
5. To amend and supplement the Company's Charter in relation to changes in the number of shares and the charter capital of the Company following the completion of the offering based on the actual results, and to report such amendments at the nearest GMS meeting.
6. To authorize the BOD to carry out procedures for registering the increase in charter capital after completion of the offering.
7. In addition to the above authorizations, during the implementation of the offering plan, the GMS authorizes the BOD to supplement, amend, and finalize the offering plan as required by competent State authorities and/or in accordance with actual circumstances to ensure that the additional public offering is conducted lawfully, in compliance with regulations, and in the best interests of the Company and its shareholders.



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

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

Tel: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

18/18

No: 256/TTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, date 16 month 4 year 2026

**PROPOSAL**  
**ISSUES TO BE VOTED**  
**At the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

**To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

The Board of Directors of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company (LAND SAI GON) hereby provides a detailed explanation of the matters proposed for voting at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

**1. Approval of the Company's Audited Financial Statements for 2025.**

The Board of Directors proposes that the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) approve the financial statements with the key results as follows:

- Total revenue: 190,11 billion VND.
- Total expenses: 164,28 billion VND, including:
  - + *Cost of goods sold* : 4,37 billion VND
  - + *Financial expenses* : 146,82 billion VND
  - + *General and Administrative expenses* : 13,08 billion VND
  - + *Other expenses* : 0,01 billion VND
- Profit before tax: 25,83 billion VND, (planned 2,55 billion VND)

**2. Decision on the Distribution of After-Tax Profit for the Fiscal Year 2025**

- Profit after tax 2025: 20,51 billion VND
- Retained earnings from previous year: 168,10 billion VND
- Total undistributed profit after tax: 188,61 billion VND

Proposed distribution:

- Bonus and welfare fund: 2,0 billion VND
- Remaining profit: 186,61 billion VND
- Dividend Distribution: No dividend distribution



*Handwritten signature or mark.*

### 3. Approval of the business plan for 2026:

- Total required investment capital: 1.218,8 billion VND
- Total revenue : 225,95 billion VND
- Total expenses : 77,94 billion VND, including:
  - + *Cost of goods sold: 5,55 billion VND*
  - + *Financial expenses: 62,99 billion VND*
  - + *General and Administrative expenses: 8,6 billion VND*
  - + *Other expenses: 0,8 billion VND*
- Profit before tax : 148,01 billion VND
- Profit after tax : 118,41 billion VND
- Dividend Distribution: No dividend distribution

### 4. Approval of the remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board for 2026

The current Chairman of the Board of Directors (BOD) is fully dedicated and directly involved in the management and operations of the Company. As a result, the Chairman receives a salary in accordance with the Company's salary regulations and does not receive BOD remuneration.

The remuneration of the Board of Directors (BOD) and the Supervisory Board (SB) of the Company has remained unchanged for the past 10 years (from 2016 to 2025). Meanwhile, the scale of operations, corporate governance requirements, and supervisory responsibilities of the BOD and SB have significantly increased, particularly as the Company is implementing its investment and project development plans in the coming period.

In order to ensure that the remuneration of the BOD and SB is aligned with industry benchmarks, and to enable them to effectively perform their governance, supervisory, and strategic orientation roles, the BOD respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (GMS) for consideration and approval the adjustment of remuneration for the BOD and SB for the year 2026, as follows:

No.	Title	Remuneration for 2026 (dong/person/month)	Number of people	Total Remuneration for 2026 (dong)
1	Vice Chairman of BOD	12.000.000	1	144.000.000
2	Member of BOD	9.000.000	3	324.000.000
3	Head of Supervisory Board	9.000.000	1	108.000.000
4	Member of Supervisory Board	6.000.000	2	144.000.000
<b>Total</b>				<b>720.000.000</b>

5. Approval of the plan of additional shares' issuance to existing shareholders, with the main contents as follows:

- Issuing organisation:	Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Name of Shares:	Shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (Stock code: LSG)
- Type of Share:	Ordinary share
- Par value:	10.000 dong/share.
- Current Charter Capital:	900.000.000.000 (Nine hundred billion) dong.
- Number of Outstanding Shares:	<b>90.000.000</b> (Ninety million) shares.
- Expected Number of Shares to be Offered:	<b>200.000.000</b> (Two hundred million) shares.
- Total offering value (at par value)	<b>2.000.000.000.000</b> (Two thousand billion) dong.
- Rights exercise ratio:	9 : 20 <i>At the record date for right exercise (the final registration date), a shareholder holding 01 share shall be entitled to 01 right. A shareholder holding 09 rights shall be entitled to purchase 20 additional shares.</i>
- Estimated number of shares after issuance:	<b>290.000.000</b> (Two hundred ninety million) shares.
- Estimated Charter Capital after issuance:	<b>2.900.000.000.000</b> (Two thousand nine hundred billion) dong.



- Estimated offering price:	<b>10.000</b> dong/share.
- Method of offering:	The additional shares shall be offered to the public to existing shareholders through a rights offering to existing shareholders.
- Estimated offering period:	The offering is expected to be conducted in 2026, following the issuance of the Certificate of Registration for the additional public share offering by the State Securities Commission of Vietnam (“SSC”).
- Purpose of using the proceeds from the additional share issuance	To implement the Dragon Riverside City Project, restructure existing debts, and supplement working capital.

Detailed plan submitted to the General Meeting of Shareholders for approval as per Proposal no. 157/TTr-LSG.HĐQT dated 16/1/2026 of Board of Directors.

#### 6. Selection of the Audit Firm for the 2026 Financial Statements.

The Supervisory Board proposes that the General Meeting of Shareholders (GMS) decide on the selection of audit firms from the attached list and authorize the Board of Directors to implement and sign a contract with a qualified audit firm to conduct the audit and review of the Company's financial statements for the year 2026, in accordance with Proposal No. 141/TTr-LSG.BKS dated March 13, 2026, from the Supervisory Board.

The above are the matters to be voted on at the General Meeting. The Board of Directors respectfully submits them to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025.

Sincerely submitted./.

**Recipients:**

- As above;
- Archive: Clerical office, Finance-Accounting Department (Nhơn, Tài).

**ON BEHALF OF BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN**



Nguyễn Quang Hiến

NO: 141 /TTr-LSG.BKS

TP. Hồ Chí Minh, date 15 month 3 year 2026

**PROPOSAL**

**Re: Selection of the Audit Firm for the 2026 Financial Statements**

**To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

Pursuant to:

- Law on Securities no. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019;
- Law on Enterprise no. 59/2020/QH14 dated 17/6/2020;
- Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company;
- Regulations of the Ministry of Finance and the State Securities Commission regarding the selection of independent audit firms for public interest entities;
- The Company's requirement for auditing its financial statements for the fiscal year 2026.
- Resolution no. 107/NQ-LSG.HĐQT dated 09/02/2026 issued by the Board of Directors of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company, regarding the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 (AGM);

In accordance with the rights and obligations stipulated by law and the company's charter, the Supervisory Board respectfully submits to the AGM for approval the selection of an independent audit firm to conduct the audit and review of the company's 2026 financial statements, as follows:

**1. Criteria for Selecting an Audit Firm:**

The Supervisory Board proposes the selection criteria for the independent audit firm, as follows:

- Must be a legally operating firm in Vietnam with proven experience and expertise, listed among the firms approved by the Ministry of Finance and the State Securities Commission (SSC) to audit entities with public interest in 2026.
- Having a strong reputation, extensive experience, and solid professional expertise in auditing financial statements for public companies.



- Having a team of auditors with strong professional qualifications and practical experience.
- Offering reasonable audit fees while ensuring service quality, audit progress, and effectiveness in accordance with the Company's requirements.

## 2. Proposed List of Audit Firms

Based on the above criteria and after reviewing the capabilities and experience of audit firms, the Supervisory Board proposes a list of audit firms for the General Meeting of Shareholders to consider and appoint, including:

- ✓ RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited (RSM Việt Nam)
- ✓ Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Company Limited (AASCS)

## 3. Propose for approval

The Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders:

- Approving the list of audit firms set out in Section 2 of this proposal.
- Authorizing the Board of Directors to select one of the aforementioned audit firms and execute the audit engagement contract:
  - ✓ Reviewing the semi-annual financial statements for 2026;
  - ✓ Auditing the financial statements for the fiscal year ended 31 December 2026.

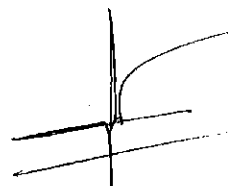
The Supervisory Board respectfully submits this proposal for the AGM's consideration and approval.

Sincerely thank you!

**Recipients:**

- As above;
- BOD;
- Archived: Office Documentation, SB (Nam).

**ON BEHALF OF  
SUPERVISORY BOARD  
HEAD OF THE BOARD**



**TRƯƠNG THÀNH LONG**

Số: 305/BC-LSG.HĐQT TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2025  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHÍNH NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON); Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính báo cáo đến Quý cổ đông tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát đối với Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026 như sau:

**1. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.**

HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra các hoạt động của Tổng Giám đốc và các công việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành Công ty. Trong năm 2025, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra.

Tổng Giám đốc thực hiện, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, thường xuyên trao đổi, xin ý kiến HĐQT các vấn đề phát sinh trong hoạt động quản lý Công ty. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của Nhà Nước có liên quan và Điều lệ Công ty.

**2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị**

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch HĐQT	05/05	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	05/05	
3	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT Kiêm TGĐ	05/05	



ng

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Ghi chú
4	Ông Vũ Hoài	Thành viên HĐQT	01/05	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	01/05	
6	Ông Vũ Trung Trực	Thành viên HĐQT	03/05	
7	Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên HĐQT	03/05	

- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị: trong năm 2025, có 5 cuộc họp Hội đồng Quản trị.

+ Ngày 31/03/2025, thông qua văn kiện trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 theo Tờ trình số 276/TTr-LSG.TGD ngày 24/03/2025.

+ Ngày 15/4/2025, thông qua việc đề cử hai ứng viên bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028, theo Tờ trình số 344/TTr-LSG.TK ngày 14/4/2025.

+ Ngày 24/4/2025, thông qua việc hợp tác khai thác, tư vấn, môi giới và phân phối các sản phẩm Dự án Đại Phước Oasia Swanbay, theo Tờ trình số 389/TTr-LSG.TCKT ngày 24/4/2025.

+ Ngày 12/9/2025, thông qua việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Dragon Riverside City, theo Tờ trình số 640/TTr-LSG.TCKT ngày 25/8/2025.

+ Ngày 31/12/2025, thông qua ước thực hiện kết quả HĐKD năm 2025 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 theo Tờ trình số 963/TTr-LSG.TCKT ngày 26/12/2025.

**3. Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị:** Trong năm 2025 HĐQT đã ban hành 14 Nghị quyết và 02 Quyết định cụ thể là:

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>A/ Nghị quyết HĐQT</b>			
1	104/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết về việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024.
2	108/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua kết quả HĐKD năm 2024 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2025.
3	128/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2025.
4	129/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về việc mua sắm trang thiết bị năm 2025
5	305/NQ-LSG.HĐQT	31/3/2025	Nghị quyết về việc văn kiện trình ĐHĐCĐ năm tài chính 2024.



TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
6	356/NQ-LSG.HĐQT	15/4/2025	Nghị quyết về việc đề cử hai ứng viên bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	396/NQ-LSG.HĐQT	25/4/2025	Nghị quyết về việc hợp tác khai thác, tư vấn, môi giới và phân phối các sản phẩm Dự án Đại Phước Oasia Swanbay.
8	419/NQ-LSG.HĐQT	08/5/2025	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025
9	425/NQ-LSG.HĐQT	15/5/2025	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
10	571/NQ-LSG.HĐQT	01/8/2025	Nghị quyết về việc cho vay ngắn hạn
11	669/NQ-LSG.HĐQT	15/09/2025	Nghị Quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Dragon Riverside City.
12	985/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả HĐKD năm 2025 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.
13	986/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2026.
14	987/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2026.
<b>B/ Quyết định HĐQT</b>			
1	364/QĐ-LSG.HĐQT	17/4/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
2	583/QĐ-LSG.HĐQT	08/8/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế chi tiêu nội bộ Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

130  
C  
C  
BẮT  
SÀI  
V.5-

#### 4. Thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2025

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao và thu nhập cho Hội đồng Quản trị theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ.



ul

Tổng thù lao và thu nhập chi trả cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách và các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 2025 là 2,34 tỷ đồng. Việc chi trả thù lao được thực hiện minh bạch, phù hợp với kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đã được phản ánh đầy đủ tại Mục 6 – Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Khoản thù lao này nhằm đảm bảo điều kiện để Hội đồng Quản trị thực hiện đầy đủ chức năng quản trị, giám sát hoạt động của Ban Điều hành, đồng thời phù hợp với quy mô và tình hình hoạt động thực tế của Công ty trong năm.

## **5. Các hoạt động chủ yếu của Công ty trong năm 2025:**

### **5.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh**

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực triển khai hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án Dragon Riverside City – Khu phức hợp cao ốc văn phòng, thương mại, khách sạn và chung cư tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, trong giai đoạn vừa qua, việc rà soát pháp lý các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh vẫn tiếp tục được các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai và đầu tư xây dựng. Điều này đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án của Công ty.

Do đó, kế hoạch khởi công và mở bán căn hộ của dự án trong năm 2025 chưa thể triển khai theo đúng kế hoạch ban đầu.

Cuối năm 2025, thông qua các cuộc họp và làm việc giữa Công ty với các Sở, ban ngành và UBND TP. Hồ Chí Minh, những vướng mắc pháp lý của dự án đã được tháo gỡ. Trên cơ sở đó, các cơ quan chức năng thống nhất cho phép dự án tiếp tục triển khai, tạo điều kiện để Công ty đẩy nhanh tiến độ thực hiện và triển khai các bước đầu tư xây dựng trong năm 2026.

### **5.2. Hoạt động tài chính**

Trong bối cảnh dự án trọng điểm của Công ty chưa thể triển khai kinh doanh trong năm 2025, Công ty đã chủ động triển khai các hoạt động tài chính nhằm tạo nguồn thu và đảm bảo hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Các hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm:

- Quản lý hiệu quả nguồn tiền gửi và các khoản ký quỹ thực hiện dự án.
- Thực hiện các hoạt động hợp tác đầu tư và cho vay hợp tác kinh doanh.
- Tận dụng nguồn vốn nhân rồi để gia tăng doanh thu tài chính.



Các hoạt động này đã góp phần quan trọng giúp Công ty duy trì dòng tiền ổn định và tạo ra nguồn thu đáng kể trong năm 2025.

### 5.3 Quản lý cổ đông

Công ty tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý cổ đông và tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty.

Toàn bộ cổ phiếu của Công ty đã được lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC). Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có 28.759 cổ đông, tương ứng với 90.000.000 cổ phần đang lưu hành.

Công ty luôn đảm bảo thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

### 5.4 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024, các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 172,36 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 169,81 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,55 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,04 tỷ đồng

#### Kết quả đạt được như sau:

- Tổng doanh thu : 190,11 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 164,28 tỷ đồng
  - Giá vốn hàng bán : 4,37 tỷ đồng
  - Chi phí tài chính : 146,82 tỷ đồng
  - Chi phí QLDN : 13,08 tỷ đồng
  - Chi phí khác : 0,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 25,83 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 20,51 tỷ đồng

So với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao, kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty đã vượt đáng kể các chỉ tiêu đề ra.

Cụ thể:

- Doanh thu đạt 110% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 1.014% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 1.006% kế hoạch.

Kết quả này chủ yếu đến từ các nguồn thu phát sinh trong năm, bao gồm:



*Handwritten signature or mark.*

- Doanh thu từ tiền gửi và các khoản ký quỹ thực hiện dự án.
- Doanh thu dịch vụ tư vấn.
- Thu nhập từ các hoạt động hợp tác đầu tư.
- Các hoạt động tài chính nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.

Nhìn chung, trong bối cảnh dự án trọng điểm của Công ty chưa thể triển khai kinh doanh, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 được đánh giá là tích cực và vượt kỳ vọng, góp phần củng cố năng lực tài chính và tạo nền tảng để Công ty tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

**5.5 Giao dịch với các bên có liên quan:** Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch với bên liên quan thuộc diện phải báo cáo theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

## **6. Các định hướng hoạt động chính của HĐQT trong năm 2026:**

Căn cứ kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 trình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị xác định các định hướng hoạt động trọng tâm trong năm 2026 như sau:

*Thứ nhất*, tăng cường công tác quản trị và giám sát hoạt động điều hành, đảm bảo Tổng Giám đốc và Ban Điều hành triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

*Thứ hai*, tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án Dragon Riverside City, bao gồm xác định nghĩa vụ tài chính đất đai, hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng và triển khai thi công dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier theo đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng công trình.

*Thứ ba*, tăng cường công tác quản trị tài chính và kiểm soát rủi ro, đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Công ty trong quá trình triển khai đầu tư dự án.

*Thứ tư*, xây dựng và triển khai chiến lược phát triển thương hiệu và hoạt động kinh doanh của Công ty, từng bước nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường bất động sản.

*Thứ năm*, phát triển nguồn nhân lực và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn triển khai dự án trọng điểm.

*Thứ sáu*, triển khai phương án tăng vốn điều lệ thông qua chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu phục vụ chính đầu tư dự án Dragon Riverside City.



## 7. Kết luận

Năm 2025 là năm Công ty tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do các vướng mắc pháp lý của dự án kéo dài trong nhiều năm. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị, sự điều hành linh hoạt của Ban Tổng Giám đốc cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã duy trì hoạt động ổn định và đạt được kết quả sản xuất kinh doanh tích cực.

Những chuyển biến tích cực trong việc tháo gỡ khó khăn pháp lý của Dự án Dragon Riverside City trong thời gian gần đây là cơ sở quan trọng để Công ty đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án trong thời gian tới.

Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với sự đồng hành của Quý cổ đông, Công ty sẽ từng bước triển khai thành công dự án trọng điểm và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2025 và kế hoạch mục tiêu năm 2026. *nh*

Trân trọng.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT,TK (Nhơn, Tài) *nh*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN**  
**SÀI GÒN VIỆT NAM**  
**QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH**  
*nh*  
**Nguyễn Quang Hiền**



**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

**I. Tình hình chung:**

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì xu hướng phục hồi tích cực, môi trường đầu tư kinh doanh dần ổn định hơn so với giai đoạn trước. Dấu ấn đặc biệt nhất của thị trường bất động sản 2025 là sự quyết liệt mạnh mẽ của Chính phủ trong việc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của dự án còn tồn đọng. Nhờ đó, nhiều dự án đã được “hồi sinh” và góp phần làm tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiếp tục tập trung nguồn lực cho hoạt động đầu tư dự án trọng điểm, đồng thời triển khai các hoạt động tư vấn, hợp tác đầu tư và đầu tư tài chính nhằm đảm bảo dòng tiền và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Đặc biệt, trong năm 2025, công tác pháp lý của Dự án Dragon Riverside City tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM đã có nhiều chuyển biến tích cực khi các cơ quan chức năng từng bước xem xét tháo gỡ các vướng mắc pháp lý để dự án được tiếp tục triển khai theo đúng quy định của pháp luật.

Nhờ sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã đạt được kết quả sản xuất kinh doanh tích cực trong năm 2025.

**II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:**

**1. Các chỉ tiêu kế hoạch:**

Theo Nghị quyết giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Công ty đặt ra các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- ✓ Tổng doanh thu : 172,36 tỷ đồng
- ✓ Tổng chi phí : 169,81 tỷ đồng
- ✓ Lợi nhuận trước thuế : 2,55 tỷ đồng
- ✓ Lợi nhuận sau thuế : 2,04 tỷ đồng

Mục tiêu trọng tâm trong năm 2025 là tiếp tục triển khai hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án Dragon Riverside City, đồng thời duy trì các hoạt động hợp tác đầu tư, tư vấn và đầu tư tài chính để tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong giai đoạn dự án chưa thể triển khai bán hàng.

## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

*ĐVT: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	172,36	190,11	110%
2	Chi phí	169,81	164,28	97%
3	Lợi nhuận trước thuế	2,55	25,83	1.014%
4	Lợi nhuận sau thuế	2,04	20,51	1.006%

Năm 2025, Công ty đã hoàn thành và vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh được giao. Doanh thu đạt 190,11 tỷ đồng, tương đương 110% kế hoạch năm. Tổng chi phí thực hiện 164,28 tỷ đồng, cơ bản phù hợp với kế hoạch đề ra.

Đáng chú ý, lợi nhuận trước thuế đạt 25,83 tỷ đồng, cao hơn đáng kể so với kế hoạch năm (2,55 tỷ đồng), tương đương 1.014% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 20,51 tỷ đồng, tương đương 1.006% kế hoạch.

Kết quả trên chủ yếu đến từ các khoản doanh thu khác phát sinh trong năm như: doanh thu tiền gửi khoản ký quỹ thực hiện dự án, doanh thu dịch vụ tư vấn, thu nhập khác từ hợp tác đầu tư, cùng với việc Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động tài chính nhằm tạo nguồn thu trong giai đoạn dự án trọng điểm của Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai. Nhìn chung, kết quả kinh doanh năm 2025 ghi nhận sự cải thiện rõ rệt so với năm trước, đồng thời tạo nền tảng tài chính tích cực để Công ty tiếp tục triển khai kế hoạch đầu tư và phát triển dự án trong thời gian tới.

## 3. Giá trị đầu tư:

*ĐVT: tỷ đồng*

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Dự án Dragon Riverside City	928,91	6,87	0,74%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>928,91</b>	<b>6,87</b>	<b>0,74%</b>

### **III. Kết quả thực hiện một số hoạt động đầu tư, kinh doanh chính:**

#### **1. Thực hiện Dự án:**

Dự án Dragon Riverside City tọa lạc tại 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (nay là 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM). Dự án có quy mô 3,116 ha đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất hơn 262 tỷ đồng.

Đến nay, kết quả thực hiện đối với công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City như sau:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định và được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

- Hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 như: Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

- Công tác thi công đã hoàn thành gói thầu: thiết kế và thi công cọc, tường vây.

- Về hoạt động bán hàng: Công ty đã xây dựng kế hoạch mở bán đợt 1 đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

Tiến độ triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City trong năm 2025 không đạt như kế hoạch đề ra là do ảnh hưởng chung về chính sách rà soát pháp lý trên địa bàn toàn thành phố làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ khu chung cư.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực của Công ty trong năm 2025, đầu năm 2026, UBND TP.HCM đã có kết luận tại cuộc họp Tổ công tác đặc biệt, thống nhất cho phép dự án tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan như xác định nghĩa vụ tài chính đất đai, cấp phép xây dựng và các thủ tục đầu tư tiếp theo. Đây là tín hiệu tích cực, mở ra cơ hội để dự án sớm hoàn thành các thủ tục pháp lý và tiếp tục triển khai theo kế hoạch đầu tư.

#### **2. Hoạt động tài chính và hợp tác kinh doanh:**

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện các hoạt động tài chính và hợp tác đầu tư nhằm:

- ✓ Tạo thêm nguồn thu để duy trì hoạt động doanh nghiệp.
- ✓ Hỗ trợ dòng tiền trong giai đoạn dự án chưa thể triển khai bán hàng.

Các hoạt động này đóng vai trò quan trọng giúp Công ty duy trì hiệu quả kinh doanh và đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận năm 2025.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Trang 3/5

3053  
CỔN  
CỔ F  
ÍT ĐỘ  
I GÒ  
S - TP.

#### IV. Công tác tổ chức, nhân sự:

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số lao động của Công ty là 25 cán bộ nhân viên, nhân sự trong năm không biến động. Công ty tiếp tục:

- ✓ Tổ chức đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV.
- ✓ Cập nhật các quy định mới về quản trị công ty, tài chính – kế toán và thuế.
- ✓ Thực hiện chính sách chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

Qua đó góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hiệu quả hoạt động của Công ty.

#### V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Kế hoạch phân phối lợi nhuận theo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

*DVT: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Ghi chú
1	Lợi nhuận trước thuế	2,55	25,83	
2	Lợi nhuận sau thuế	2,04	20,51	
3	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		168,10	
4	Tổng lợi nhuận chưa phân phối		188,61	
	<b>Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau</b>			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2,00	
2	Lợi nhuận còn lại (*)		186,61	

(\*) Lợi nhuận còn lại được giữ lại nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ triển khai đầu tư dự án Dragon Riverside City tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM trong giai đoạn tiếp theo.

#### VI. Kết luận:

Năm 2025 là năm Công ty tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức do các vướng mắc pháp lý của dự án kéo dài nhiều năm. Tuy nhiên, nhờ sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty vẫn duy trì hoạt động ổn định và hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận năm 2025.

Bên cạnh đó, những tín hiệu tích cực từ phía cơ quan quản lý Nhà nước trong việc tháo gỡ khó khăn cho dự án Dragon Riverside City đã tạo tiền đề quan trọng để Công ty đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án trong thời gian tới.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục tập trung nguồn lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý, triển khai thi công và chuẩn bị điều kiện để đưa dự án vào giai đoạn kinh doanh, qua đó tạo bước phát triển mới cho hoạt động của Công ty trong các năm tiếp theo.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhơn)



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
SÀI GÒN VI NA**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

  
**RSM**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

#### **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

##### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên
Ông Vũ Trung Trực	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Vũ Hoài	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

##### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

##### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

##### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *nb*



**Trần Thị Minh Tâm**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

1789  
ONG T  
INH H  
ÁN & T  
VIỆT  
II NHÀ  
À NỘ  
PHỐ

05  
.ON  
Ổ  
T Đ  
GÒ  
TP.

Số: 21/2026/RSMHN-BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***V/V: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 33. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã 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.

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

**SỨC MẠNH TỪ VIỆC THAU HIỂU****KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN**

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính" và Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính" của Báo cáo tài chính kèm theo, liên quan đến tiến độ của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Cho đến ngày 31/12/2025, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức của cơ quan có thẩm quyền về việc được phép tiếp tục thi công dự án này.

Tuy nhiên, ngày 12/02/2026, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố, thống nhất cho phép dự án được tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo. Đồng thời, Ủy ban Nhân dân Thành phố đã giao các cơ quan chức năng liên quan chủ động thực hiện các thủ tục hành chính về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án sớm tái khởi động, với thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026. Dựa trên bằng chứng pháp lý này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Hoàng Thị Vinh**  
Giám đốc Kiểm toán  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1678-2023-026-1

*Thay mặt và đại diện*  
**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
**Thành viên Hãng RSM Quốc tế**

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

**Lê Đại Dương**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
4650-2026-026-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>717.136.485.017</b>	<b>486.415.572.152</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>48.593.316.709</b>	<b>72.414.129.935</b>
1. Tiền	111		2.593.316.709	2.414.129.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.000.000.000	70.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>625.176.474.182</b>	<b>370.143.166.833</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.728.300.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.642.441.593	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	587.000.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	31.805.732.589	23.895.698.240
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.366.694.126</b>	<b>43.858.275.384</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.366.694.126	43.854.404.927
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.436.566.098.959</b>	<b>1.869.002.517.890</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>86.903.681.147</b>	<b>526.075.442.466</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	86.903.681.147	55.075.442.466
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>225.664.192</b>	<b>371.515.324</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		225.664.192	371.515.324
Nguyên giá	222		1.475.570.951	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.249.906.759)	(1.225.090.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.265.781.982.624</b>	<b>1.261.418.003.294</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	108.607.703.644	106.774.041.536
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	-	-
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)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>83.654.770.996</b>	<b>81.137.556.806</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	82.994.770.996	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	660.000.000	651.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.153.702.583.976</b>	<b>2.355.418.090.042</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.063.527.714.076</b>	<b>1.312.390.523.519</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.010.287.714.076</b>	<b>368.150.523.519</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		244.291.585	165.321.541
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	11.086.038.618	1.381.856.816
3. Phải trả người lao động	314		1.685.935.794	808.997.059
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	30.648.410.959	24.003.968.533
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	965.153.513.176	22.473.877.036
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	-	318.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.469.523.944	1.316.502.534
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>53.240.000.000</b>	<b>944.240.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	53.240.000.000	944.240.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.12</b>	<b>1.090.174.869.900</b>	<b>1.043.027.566.523</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.090.174.869.900</b>	<b>1.043.027.566.523</b>
1. Vốn góp của 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		188.609.350.271	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		168.104.194.032	138.730.134.340
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		20.505.156.239	2.731.912.554
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.153.702.583.976</b>	<b>2.355.418.090.042</b>



**Trần Thị Minh Tâm**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

**Trần Thành Nhơn**  
Kế toán trưởng

**Ngô Anh Tuấn**  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
<b>1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>5.1</b>	<b>8.020.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>8.020.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.371.212.991	1.045.820.785
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>3.648.787.009</b>	<b>2.379.179.215</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	95.845.951.541	107.360.405.575
7. Chi phí tài chính	22	5.4	146.821.935.202	164.207.141.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		146.821.935.202	164.207.141.206
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	13.079.928.087	11.874.827.262
<b>10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(60.407.124.739)</b>	<b>(66.342.383.678)</b>
11. Thu nhập khác	31	5.6	86.240.956.053	70.043.921.120
12. Chi phí khác	32		2.335.188	86.511.521
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>86.238.620.865</b>	<b>69.957.409.599</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>25.831.496.126</b>	<b>3.615.025.921</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	5.335.339.887	884.113.367
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(9.000.000)	(1.000.000)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>20.505.156.239</b>	<b>2.731.912.554</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	227,84	10,35
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	227,84	10,35



**Trần Thị Minh Tâm**  
**Tổng Giám đốc**  
 Ngày 10 tháng 3 năm 2026

**Trần Thành Nhơn**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Anh Tuấn**  
**Người lập**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.7	25.831.496.126	3.615.025.921
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	145.851.132	145.851.132
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(95.845.951.541)	(107.360.405.575)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	146.821.935.202	164.207.141.206
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.953.330.919	60.607.612.684
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(6.769.709.290)	(1.604.065.802)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.363.979.330)	(4.856.859.316)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		7.553.864.061	(17.470.518.921)
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(2.504.343.733)	(4.089.056.327)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(140.954.766.745)	(161.405.327.509)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.646.978.590)	(652.625.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(74.116.696.075)	(130.769.725.439)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	(811.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		239.000.000.000	841.004.061.623
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(530.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		53.000.000.000	944.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		91.683.972.740	110.908.106.648
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		368.683.972.740	554.912.168.271
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(318.000.000.000)	(373.726.435.623)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(388.089.891)	(440.633.181)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(318.388.089.891)	(374.167.068.804)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		(23.820.813.226)	49.975.374.028
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	48.593.316.709	72.414.129.935

(i) Chi tiết tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

  
  
**Trần Thị Minh Tâm**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

  
**Trần Thành Nhơn**  
Kế toán trưởng

  
**Ngô Anh Tuấn**  
Người lập

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 04/6/2025 về thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 25 người (tại ngày 01/01/2025 là 25 người).

#### **1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

#### **1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

#### **1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trên 12 tháng.

#### **1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" – dự án cốt lõi của Công ty – tiếp tục trong tình trạng tạm dừng thi công để chờ các quyết định phê duyệt chính thức từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, như đã được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính", ngày 12/02/2026, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố. Theo đó, Ủy ban Nhân dân Thành phố đã thống nhất cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo, đồng thời giao các cơ quan chức năng chủ động thực hiện các thủ tục hành chính liên quan về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng với thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026.

Dựa trên cơ sở các tiến triển pháp lý nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá và nhận định rằng các rủi ro liên quan đến khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty đã được khắc phục. Do đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.6 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có chi nhánh như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

**2.2 Năm tài chính**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**3.1 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

**3.2 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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.

**3.3 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 đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Các khoản phải thu về cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

**3.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho 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. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

### **3.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

### **3.8 Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **3.9 Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### **Đối với các khoản đầu tư khác**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

### **3.10 Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.



### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

#### **3.12 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính 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 năm tài chính.

#### **3.13 Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **3.14 Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

***Thu nhập khác***

Khoản thu nhập khác trong năm chủ yếu là khoản phí các đối tác đã trả cho Công ty để có quyền tham gia góp vốn phát triển Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp đối tác rút khỏi Hợp đồng hợp tác, Công ty phải hoàn trả lại vốn góp và bồi thường thiệt hại (chi phí sử dụng vốn), nhưng không bao gồm khoản phí để có quyền góp vốn này.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

### **3.15 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

### **3.16 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản bị gián đoạn trong thời gian dài không cần thiết cho việc chuẩn bị tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Trong trường hợp dự án tạm dừng hoặc chậm triển khai kéo dài, các chi phí lãi vay phát sinh trong thời gian này không đủ điều kiện vốn hóa và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### **3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

### **3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

### **3.20 Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa 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 TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.20 Thuế (tiếp)**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)***

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại với thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 8%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2026. Cụ thể, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

***Các loại thuế khác***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	46.404.912	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.546.911.797	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền (i)	46.000.000.000	70.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>48.593.316.709</b>	<b>72.414.129.935</b>

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất 3,15%/năm.

**4.2 Phải thu về cho vay**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>587.000.000.000</b>	<b>340.000.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tràng An (i)	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Thương mại Hải Sa	-	239.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development (ii)	231.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility (iii)	154.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital (iv)	86.000.000.000	-
Công ty khác	15.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>587.000.000.000</b>	<b>340.000.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>-</b>	<b>471.000.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development	-	231.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility	-	154.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital	-	86.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>471.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.2 Phải thu về cho vay (tiếp)

Thông tin chi tiết của các khoản phải thu về cho vay như sau:

Hợp đồng	Số tiền cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trả gốc	Thời hạn trả lãi	Tài sản đảm bảo
(i) 177/2024/HĐ/LSG-TA ngày 17/7/2024	101.000.000.000	13,1	Ngày 17/07/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	- Các quyền đòi nợ/khoản phải thu từ các hợp đồng/giao dịch của Bên vay đối với bên thứ ba phát sinh từ vốn vay của Bên cho vay và/hoặc khả năng tài chính, vốn, uy tín của Bên vay và phương án kinh doanh (nếu có); và/hoặc
(ii) 605/2024/HĐ/LSG-DD ngày 06/5/2024	231.000.000.000	13,1	Ngày 06/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	- Trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp cùng với cổ tức, lợi ích phát sinh từ trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Bên vay tại các tổ chức phát hành.
(iii) 705/2024/HĐ/LSG-FL ngày 07/5/2024	154.000.000.000	13,1	Ngày 07/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	
(iv) 24-0606/HĐV/LSG-VPC ngày 06/6/2024	86.000.000.000	13,1	Ngày 06/06/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.3 Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>31.805.732.589</b>	<b>23.895.698.240</b>
Tạm ứng	71.787.997	48.177.691
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	31.733.944.592	23.847.520.549
- Lãi tiền gửi	1.972.525.406	-
- Lãi cho vay	29.761.419.186	23.847.520.549
<b>Cộng</b>	<b>31.805.732.589</b>	<b>23.895.698.240</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>86.903.681.147</b>	<b>55.075.442.466</b>
Phải thu về lãi cho vay	-	6.450.942.466
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	86.869.181.147	48.590.000.000
- Số tiền gốc	48.590.000.000	48.590.000.000
- Tiền lãi nhập gốc	38.279.181.147	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
<b>Cộng</b>	<b>86.903.681.147</b>	<b>55.075.442.466</b>

(i) Đây là số dư phải thu về lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu về cho vay" và số dư dự thu về lãi tiền gửi của khoản ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) với số tiền gốc là 48.590.000.000 VND, tiền lãi nhập gốc là 38.279.181.147 VND và tiền lãi dự thu là 1.972.525.406 VND. Công ty đánh giá khoản tiền lãi này có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai vì dự án sẽ được tiếp tục thực hiện, do đó đã ghi nhận khoản tiền lãi này trong năm 2025 theo Tờ trình số 14/TTr-TCKT ngày 31/12/2025 đã được Tổng Giám đốc phê duyệt.

**4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
<b>Cộng</b>	<b>1.157.174.278.980</b>	<b>1.154.643.961.758</b>

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND. Kể từ năm 2024, Công ty đã ghi nhận lãi vay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do dự án tạm dừng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp)**

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) “Chung cư Dragon Hill Premier”, thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, do dự án tạm dừng triển khai trong thời gian dài vì phát sinh các thủ tục pháp lý này và để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí lãi vay liên quan đến dự án trong năm 2025 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 “Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính”, Công ty đã nhận được văn bản số 169/TB-VP ngày 12/02/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

**4.5 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	-	3.870.457
<b>Cộng</b>	-	3.870.457
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	82.637.112	80.635.189
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier" (i)	82.912.133.884	80.405.921.617
<b>Cộng</b>	<b>82.994.770.996</b>	<b>80.486.556.806</b>

(i) Đây là chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại.

**4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>108.607.703.644</b>	<b>106.774.041.536</b>
Cao ốc Dragon Tower	75.265.169.088	74.017.205.366
Trung tâm thương mại Dragon Mall	33.342.534.556	32.756.836.170
<b>Cộng</b>	<b>108.607.703.644</b>	<b>106.774.041.536</b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án “Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>(3.000.000.000)</b>

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2025, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐÔNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)****4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	Số dư	VND	Tăng	Khấu trừ	Số dư	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927		447.339.796	935.050.597	43.366.694.126	
	<b>Phải thu</b>		<b>Đã nộp/khấu trừ</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	711.454.547	711.454.547	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	884.113.367	2.384.113.367	12.445.876.672	-	10.945.876.672
Thuế thu nhập cá nhân	-	497.743.449	2.165.425.694	1.807.844.191	-	140.161.946
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>1.381.856.816</b>	<b>5.471.421.957</b>	<b>15.175.603.759</b>	-	<b>11.086.038.618</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC phải trả	30.348.410.959	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	300.000.000	255.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.648.410.959</b>	<b>24.003.968.533</b>

**4.10 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>5.939.978.925</b>	<b>6.328.068.816</b>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.939.978.925	6.328.068.816
<b>Phải trả bên thứ ba</b>	<b>959.213.534.251</b>	<b>16.145.808.220</b>
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	6.773.534.251	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.440.000.000	8.640.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	944.000.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	514.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	430.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>965.153.513.176</b>	<b>22.473.877.036</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải trả bên thứ ba</b>	<b>53.240.000.000</b>	<b>944.240.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	53.000.000.000	944.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	-	514.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	-	430.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	53.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>53.240.000.000</b>	<b>944.240.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Phải trả khác (tiếp)

(i) Thông tin chi tiết của các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tượng	Hợp đồng	Số tiền hợp tác (VND)	Số tiền đã góp tại ngày 31/12/2025 (VND)	Phân chia lợi nhuận	Thời hạn	Mục đích
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	2304/2024/HĐHTKD/PL-LSG ngày 23/4/2024	514.000.000.000	514.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 14/5/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	285/2024/HTKD/TL-LSG ngày 28/5/2024	430.000.000.000	430.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 10/6/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	1609/2025/HĐĐT/LSG-PNG ngày 16/9/2025	516.000.000.000	53.000.000.000	Lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn vào Dự án với điều kiện Dự án kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính có liên quan khác theo quy định của pháp luật	02 năm kể từ ngày thanh toán Đợt 2 trong năm 2026	Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh phần công trình Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Dragon Riverside City.
Tổng cộng			1.460.000.000.000	997.000.000.000		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
<i>Bên thứ ba</i>	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.12 Vốn chủ sở hữu**

**4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của	Vốn khác của	LNST	Cộng
	chủ sở hữu	chủ sở hữu	chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>141.462.046.894</b>	<b>1.043.027.566.523</b>
Tại ngày 01/01/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
Lãi trong năm	-	-	20.505.156.239	20.505.156.239
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024 (i)	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tặng khác (ii)	-	-	28.442.147.138	28.442.147.138
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>188.609.350.271</b>	<b>1.090.174.869.900</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

(ii) Đây là khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước sau khi trừ thuế TNDN.

**4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	777.664.160.000	86,41
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.12.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.505.156.239	2.731.912.554
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	1.800.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>227,84</b>	<b>10,35</b>

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	8.020.000.000	3.425.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.020.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>

(i) Đây là doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.371.212.991	1.045.820.785
<b>Cộng</b>	<b>4.371.212.991</b>	<b>1.045.820.785</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.796.580.134	602.266.212
Lãi tiền gửi từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện hợp đồng (i)	4.699.022.630	-
Lãi cho vay	89.350.348.777	106.758.139.363
<b>Cộng</b>	<b>95.845.951.541</b>	<b>107.360.405.575</b>

(i) Đây là khoản doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh trong năm 2025.

**5.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng	24.101.935.197	62.456.915.121
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC	122.720.000.005	101.750.226.085
<b>Cộng</b>	<b>146.821.935.202</b>	<b>164.207.141.206</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	7.727.969.460	7.324.143.425
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
<b>Cộng</b>	<b>13.079.928.087</b>	<b>11.874.827.262</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	86.000.000.000	70.000.000.000
Các khoản khác	240.956.053	43.921.120
<b>Cộng</b>	<b>86.240.956.053</b>	<b>70.043.921.120</b>

(i) Đây là khoản "Tiền thương quyền" trị giá 86 tỷ VND do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global ("Phương Nam Global") thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1609/2025/HTĐT/LSG-PNG ngày 16/9/2025 (đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 669/NQ-LSG.HĐQT ngày 15/9/2025) để có quyền tham gia Dự án Dragon Riverside City. Khoản phí này hoàn toàn độc lập với phần vốn góp thực tế của đối tác (430 tỷ VND) và Công ty đã thực nhận toàn bộ số tiền này vào tài khoản ngân hàng trong ngày 26/11/2025. Đây là khoản phí tham gia dự án không hoàn lại trong mọi trường hợp, kể cả khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt hay đối tác rút khỏi dự án. Do Công ty đã thu được lợi ích kinh tế chắc chắn, xác lập xong quyền hợp tác cho Phương Nam Global và không còn bất kỳ nghĩa vụ thực thi nào khác trong tương lai, toàn bộ 86 tỷ VND này được ghi nhận một lần vào Thu nhập khác trong năm 2025.

**5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>(Lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>25.831.496.126</b>	<b>3.615.025.921</b>
<b>Các khoản điều chỉnh</b>	<b>845.203.309</b>	<b>805.540.914</b>
Chi phí không được trừ	800.203.309	800.540.914
Tăng chi phí phải trả	45.000.000	5.000.000
<b>Thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>26.676.699.435</b>	<b>4.420.566.835</b>
<b>Thu nhập tính thuế của năm</b>	<b>26.676.699.435</b>	<b>4.420.566.835</b>
Thuế suất (%)	20%	20%
<b>Thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>5.335.339.887</b>	<b>884.113.367</b>
<b>CP thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>5.335.339.887</b>	<b>884.113.367</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	884.113.367	1.298.885.246
Thuế TNDN đã trả trong năm	(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
Thuế TNDN phải nộp bổ sung của lãi tiền gửi từ các năm trước (i)	7.110.536.785	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>10.945.876.672</b>	<b>884.113.367</b>

(i) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước.

**5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>660.000.000</b>	<b>651.000.000</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	660.000.000	651.000.000	(9.000.000)	(1.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(9.000.000)</b>	<b>(1.000.000)</b>

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	12.099.182.451	8.369.964.210
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
<b>Cộng</b>	<b>17.451.141.078</b>	<b>12.920.648.047</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

**Giao dịch với các bên liên quan**

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>	<b>2.337.529.351</b>	<b>2.324.904.056</b>
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch	2.025.529.351	2.012.904.056
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	72.000.000	72.000.000
Vũ Trung Trực - Thành viên	48.000.000	-
Nguyễn Thị Xuân Hoa - Thành viên	48.000.000	-
<b>Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.424.848.249</b>	<b>1.315.190.935</b>
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.424.848.249	1.315.190.935
<b>Tổng thu nhập Ban Kiểm soát</b>	<b>168.000.000</b>	<b>168.000.000</b>
Trương Thành Long - Trưởng ban	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	48.000.000	48.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.930.377.600</b>	<b>3.808.094.991</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)**

**Số dư với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

**6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 12/02/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp tổ công tác đặc biệt. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận định hướng thống nhất với đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3264/STCKTĐN ngày 04/02/2026 về việc cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng theo chức năng và nhiệm vụ được giao, chủ động thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án có thể tiếp tục triển khai thực hiện. Các thủ tục pháp lý này được yêu cầu đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật và có thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026. Ngoài ra, lãnh đạo Thành phố cũng phân công tiếp tục chỉ đạo xử lý các nội dung liên quan đến việc thực hiện Kết luận thanh tra số 365/KL-TTTP ngày 14/10/2025 của Thanh tra Chính phủ theo đúng quy định.

Ngoài chuỗi sự kiện pháp lý nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**6.3 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

  
**Trần Thị Minh Tâm**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

  
**Trần Thành Nhơn**  
Kế toán trưởng

  
**Ngô Anh Tuấn**  
Người lập



**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành giám sát hoạt động quản trị, điều hành của Hội đồng Quản trị (HDQT) và Tổng Giám đốc; kiểm tra tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) báo cáo kết quả kiểm soát như sau:

**I. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng giám sát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, tập trung vào các nội dung:

- Giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát hoạt động quản trị và điều hành của HDQT và Tổng Giám đốc;
- Kiểm tra việc lập và công bố Báo cáo tài chính năm 2025;
- Giám sát việc quản lý, sử dụng vốn và tài sản của Công ty;
- Kiểm tra tình hình triển khai dự án đầu tư và các hoạt động tài chính của Công ty.

Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ tài liệu, báo cáo và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ theo quy định.

**II. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và HDQT**

Trong năm 2025, Công ty ban hành 01 nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024; HDQT ban hành 14 nghị quyết và 02 Quyết định.

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HDQT và các quyết định được ban hành đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.



Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì ổn định.

### III. Tình hình triển khai dự án đầu tư

Dự án Dragon Riverside City tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM, có quy mô khoảng 3,116 ha. Dự án đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất từ năm 2016 và Công ty đã thực hiện tạm nộp tiền sử dụng đất hơn 262 tỷ đồng.

Qua công tác giám sát, Ban Kiểm soát ghi nhận trong năm 2025 Công ty tập trung chính hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án. Đến nay, kết quả thực hiện đối với công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier như sau: hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng thẩm định; công tác đấu thầu và ký kết một số gói thầu thuộc giai đoạn 1 của dự án đã được thực hiện; đồng thời Công ty đã hoàn thành thi công gói thầu cọc và tường vây theo giấy phép xây dựng được cấp.

Tuy nhiên, tiến độ triển khai dự án trong năm 2025 chưa đạt như kế hoạch do các vướng mắc pháp lý chung của thị trường bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua, ảnh hưởng đến việc triển khai thi công và kế hoạch kinh doanh của dự án.

Ban Kiểm soát cũng ghi nhận rằng trong thời gian gần đây, thông qua các cuộc họp và làm việc giữa chủ đầu tư với các cơ quan chức năng của Thành phố, các vướng mắc pháp lý của dự án đã từng bước được xem xét tháo gỡ. Đây là tín hiệu tích cực cơ sở chắc chắn dự án triển khai trong năm 2026.

### IV. Tình hình tài chính của Công ty

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, như sau:

#### 1. Tổng tài sản

*ĐVT: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>717,14</b>	<b>486,42</b>	
2	Tiền và tương đương tiền	48,59	72,41	
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	625,18	370,14	
4	Tài sản ngắn hạn khác	43,37	43,86	
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.436,57</b>	<b>1.869,00</b>	
1	Phải thu dài hạn	86,9	526,08	
2	Tài sản cố định	0,23	0,37	
3	Tài sản dở dang dài hạn	1.265,78	1.261,42	
4	Tài sản dài hạn khác	83,65	81,14	
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.153,70</b>	<b>2.355,42</b>	



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Dragon Hill Premier lũy kế đạt khoảng 1.157,17 tỷ đồng, trong đó chi phí lãi vay đã vốn hóa khoảng 358,77 tỷ đồng.

## 2. Nguồn vốn

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.063,53</b>	<b>1.312,39</b>	
1	Nợ ngắn hạn	1.010,29	368,15	
2	Nợ dài hạn	53,24	944,24	
<b>II</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.090,17</b>	<b>1.043,03</b>	
1	Vốn góp chủ sở hữu	900	900	
2	LNST chưa phân phối	188,61	141,46	
	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>2.153,7</b>	<b>2.355,42</b>	

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty cơ bản ổn định, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

## V. Kết quả hoạt động SXKD năm 2025

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH
<b>A</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>172,36</b>	<b>190,11</b>	<b>110,30%</b>
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	5,13	8,02	156,49%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	83,99	95,85	114,11%
3	Doanh thu khác	83,24	86,24	103,61%
<b>B</b>	<b>Chi phí</b>	<b>169,81</b>	<b>164,28</b>	<b>96,74%</b>
1	Giá vốn hàng bán	3,64	4,37	67,07%
2	Chi phí tài chính	149,33	146,82	98,32%
3	Chi phí bán hàng	0	0	0
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16,68	13,08	78,41%
5	Chi phí khác	0,16	0	1,46%
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2,55</b>	<b>25,83</b>	<b>1.013,90%</b>
<b>D</b>	<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>0,51</b>	<b>5,32</b>	<b>1.046,10%</b>
<b>E</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2,04</b>	<b>20,51</b>	<b>1.006,26%</b>

Kết quả kinh doanh năm 2025 chủ yếu đến từ:

- Doanh thu hoạt động tài chính từ lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng,
- Thu nhập từ các hoạt động hợp tác đầu tư.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Trong khi đó, dự án bất động sản trọng điểm của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn và dự án chưa thể triển khai bán hàng, Công ty vẫn duy trì được kết quả kinh doanh tích cực, đảm bảo ổn định hoạt động doanh nghiệp.

## **VI. Đánh giá của Ban Kiểm soát**

Qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy:

- Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Công tác quản trị doanh nghiệp và quản lý tài chính được thực hiện tương đối chặt chẽ.
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán và đã được kiểm toán độc lập xác nhận.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Công ty trong năm 2025 được duy trì ổn định trong bối cảnh dự án trọng điểm chưa thể triển khai kinh doanh do các vướng mắc pháp lý kéo dài.

## **VII. Kiến nghị của Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc tập trung thực hiện một số nội dung trọng tâm sau:

### **1. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý dự án**

Tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dragon Riverside City, đặc biệt là:

- Xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
- Hoàn tất các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và cấp phép xây dựng

### **2. Chuẩn bị các điều kiện triển khai dự án**

Song song với việc hoàn thiện pháp lý, Công ty cần chủ động chuẩn bị:

- Kế hoạch thi công, kế hoạch kinh doanh và bán hàng
- Phương án huy động vốn phục vụ triển khai dự án.

### **3. Tăng cường quản trị tài chính**

Công ty cần tiếp tục:

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí tài chính,
- Quản lý hiệu quả các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh,
- Đảm bảo cân đối dòng tiền trong giai đoạn dự án chưa tạo doanh thu.

### **4. Nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác quản trị rủi ro và minh bạch tài chính nhằm đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả trong quá trình triển khai dự án.

### **VIII. Kết luận**

Năm 2025, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn do các vướng mắc pháp lý của dự án kéo dài nhiều năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na vẫn duy trì hoạt động ổn định và hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận năm.

Trong 6 tháng cuối năm 2025 những tín hiệu diễn biến tích cực của dự án thông qua các cuộc họp và biên bản làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước trong việc tháo gỡ các khó khăn pháp lý của dự án Dragon Riverside City, từ các cơ sở pháp lý này Công ty được tiếp tục triển khai dự án và phát triển trong năm 2026.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**TRƯƠNG THÀNH LONG**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

Số: 308/KH-LSG.TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025

### I. BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2026, được đánh giá là giai đoạn thị trường bất động sản Việt Nam bước vào chu kỳ phục hồi sau thời kỳ điều chỉnh kéo dài từ năm 2022 đến năm 2024. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát và mặt bằng lãi suất có xu hướng duy trì ở mức hợp lý, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản được kỳ vọng sẽ từng bước cải thiện.

Các yếu tố quan trọng tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong giai đoạn này bao gồm:

- ✓ Hệ thống pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản, bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, đã chính thức đi vào thực thi, góp phần tháo gỡ nhiều vướng mắc pháp lý trong quá trình triển khai dự án.
- ✓ Chính phủ và chính quyền các địa phương đang tích cực triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản, thúc đẩy nguồn cung mới cho thị trường.
- ✓ Quá trình đô thị hóa và nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn, đặc biệt là TP. Hồ Chí Minh, tiếp tục duy trì ở mức cao.

Trong bối cảnh đó, các dự án có vị trí thuận lợi, pháp lý rõ ràng và tiến độ triển khai ổn định sẽ có lợi thế cạnh tranh và khả năng hấp thụ tốt trên thị trường.

### II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2026

Căn cứ tình hình thị trường bất động sản và diễn biến pháp lý dự án trọng điểm của Công ty, năm 2026 được xác định là năm tái khởi động hoạt động đầu tư và triển khai dự án Dragon Riverside City tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh.

Đặc biệt, theo Thông báo số 169/TB-VP của UBND Thành phố về kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn cho các dự án trên địa bàn Thành phố, dự án của Công ty đã được xem xét toàn



nh

diện trên cơ sở báo cáo từ các Sở, ngành và ý kiến của các cơ quan liên quan. Trên cơ sở đó, UBND Thành phố đã thống nhất chủ trương cho phép dự án tiếp tục triển khai và giao các Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng chủ động phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan đến chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án có thể tiếp tục triển khai, đồng thời đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý và đúng quy định của pháp luật.

Những diễn biến tích cực nêu trên cho thấy các khó khăn, vướng mắc về mặt thủ tục pháp lý của dự án đang từng bước được tháo gỡ và hoàn thiện, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tập trung nguồn lực triển khai các bước tiếp theo của dự án trong năm 2026.

***Trên cơ sở đó, Công ty định hướng trọng tâm trong năm 2026 bao gồm:***

- Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dragon Riverside City theo chỉ đạo của UBND Thành phố và các cơ quan chức năng.
- Triển khai các bước chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng và các công tác chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh của dự án.
- Tăng cường năng lực tài chính của Công ty thông qua phương án tăng vốn điều lệ và huy động các nguồn vốn hợp pháp phục vụ triển khai dự án.
- Nâng cao hiệu quả quản trị tài chính, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa nguồn lực để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

Với những cơ sở pháp lý tích cực và định hướng chiến lược rõ ràng, năm 2026 được kỳ vọng sẽ là giai đoạn quan trọng đánh dấu bước chuyển của dự án Dragon Riverside City từ giai đoạn tháo gỡ pháp lý sang giai đoạn triển khai thực hiện, tạo nền tảng cho sự tăng trưởng của Công ty trong các năm tiếp theo.

### **III. KẾ HOẠCH NĂM 2026**

#### **1. Chỉ tiêu kế hoạch doanh thu - lợi nhuận năm 2026**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện 2025 (tỷ đồng)</b>	<b>Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)</b>	<b>Tăng/giảm so với thực hiện 2025</b>
1	Tổng doanh thu	190,11	225,95	118,85%
2	Tổng chi phí	164,28	77,94	47,44%
3	Lợi nhuận trước thuế	25,83	148,01	573,02%
4	Lợi nhuận sau thuế	20,51	118,41	577,32%

## 2. Cơ cấu doanh thu năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	9,53	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	216,20	
	<i>Tiền gửi</i>	<i>1,71</i>	
	<i>Lãi cho vay ngắn hạn</i>	<i>99,39</i>	
	<i>Hợp tác đầu tư/ BCC</i>	<i>115,10</i>	
3	Thu nhập khác	0,22	
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>225,95</b>	

Trong năm 2026, nguồn doanh thu của Công ty dự kiến chủ yếu đến từ hoạt động tài chính, bao gồm thu nhập từ hợp tác đầu tư/BCC, lãi cho vay ngắn hạn và lãi tiền gửi ngân hàng. Ngoài ra, Công ty ghi nhận một phần doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tư vấn kinh doanh bất động sản, cùng với một số khoản thu nhập khác phát sinh trong quá trình hoạt động.

Các khoản thu nhập tài chính này được hình thành từ việc tận dụng hiệu quả nguồn vốn trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, qua đó giúp Công ty duy trì dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và hỗ trợ nguồn lực tài chính cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong thời gian tới.

Khi dự án bất động sản của Công ty được hoàn thiện pháp lý và triển khai thi công xây dựng vào Quý 4/2026, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bất động sản sẽ trở thành nguồn thu chủ đạo trong các năm tiếp theo.

**3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:** Công ty không có kế hoạch chia cổ tức trong năm 2026.

## IV. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2026

### 1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư trong năm 2026

STT	Hạng mục công trình	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Khu chung cư Dragon Hill Premier	957,59	
2	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	261,21	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.218,80</b>	



531  
ÔNG  
Ổ PH  
DŨN  
GÒN  
TP. H

nh

### Chi tiết chi phí Khu chung cư Dragon Hill Premier

STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đất	416,42	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	429,96	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10,64	
4	Chi phí quản lý dự án	13,34	
5	Chi phí quản lý tổng thầu	13,08	
6	Công tác tư vấn khác	1,33	
7	Dự phòng phí	20,77	
8	Chi phí bán hàng	52,05	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>957,59</b>	

Để đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án Dragon Riverside City theo đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về cơ cấu nguồn vốn đầu tư, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng vốn điều lệ.

Theo quy định về quản lý đầu tư, doanh nghiệp phải đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu khoảng 20% tổng mức đầu tư dự án.

Do đó, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị dự kiến khoảng 2.000 tỷ đồng, sử dụng chủ yếu để:

- ✓ Bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để đáp ứng điều kiện triển khai dự án;
- ✓ Thực hiện cơ cấu công nợ;
- ✓ Tạo nguồn lực tài chính dài hạn phục vụ chiến lược phát triển của Công ty.

Việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu cũng góp phần nâng cao năng lực tài chính, cải thiện các chỉ tiêu an toàn tài chính và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong việc huy động thêm các nguồn vốn khác phục vụ triển khai dự án.

#### V. KẾ HOẠCH THU - CHI NĂM 2026

##### 1. Nguồn thu:

STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	87,42	
	<i>Khu chung cư Dragon Hill Premier</i>	77,88	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	9,54	

STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
2	Thu tiền vay ngân hàng	1.190,84	Nộp tiền đất, CP xây dựng, CP kinh doanh
3	Thu tiền vay tổ chức khác	494,66	
4	Thu hồi tiền cho vay	586,44	
5	Phát hành thêm cổ phiếu	2.000,00	
6	Thu khác	1,71	
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.361,07</b>	

## 2. Nguồn chi:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	1.166,75	
2	Hoàn trả hợp tác kinh doanh/ cơ cấu nợ	1.520,91	
3	Chi hợp tác đầu tư kinh doanh ngắn hạn	1.500,00	
4	Chi phí kinh doanh	52,05	
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,60	
6	Các khoản thuế phải nộp	34,69	
7	Chi mua sắm TSCĐ	0,30	
8	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	1,70	
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.285,00</b>	

## VI. CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2026

Trong năm 2026, Công ty tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án Dragon Riverside City.
  - ✓ Hoàn thiện các thủ tục liên quan chủ trương đầu tư và điều chỉnh dự án theo quy định (tháng 8/2026).
  - ✓ Thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (tháng 11/2026).
  - ✓ Hoàn tất các thủ tục liên quan đến cấp phép xây dựng và các thủ tục đầu tư cần thiết để dự án đủ điều kiện triển khai (tháng 8/2026).
  - ✓ Triển khai thi công phần khung khu chung cư Dragon Hill Premier (tháng 9/2026).



2. Triển khai phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu phục vụ đầu tư dự án Dragon Riverside City (tháng 8/2026).
3. Thực hiện thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và mở bán đợt đầu khu chung cư Dragon Hill Premier (tháng 12/2026)
4. Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư và chi phí quản lý nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
5. Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, kiểm soát tài chính và quản trị rủi ro nhằm đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả và minh bạch trong quá trình triển khai dự án.
6. Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu và chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường.
7. Tiếp tục củng cố đội ngũ nhân sự, nâng cao năng lực quản lý và điều hành dự án, đảm bảo đáp ứng yêu cầu triển khai dự án quy mô lớn trong giai đoạn tới.

## VII. KẾT LUẬN

Năm 2026 được xác định là năm bản lề đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na khi dự án Dragon Riverside City từng bước được tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và chuyển sang giai đoạn triển khai thực hiện.

Với định hướng chiến lược rõ ràng, cùng với việc tập trung nguồn lực cho dự án trọng điểm, Công ty tin tưởng rằng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 sẽ tạo nền tảng quan trọng cho sự phát triển ổn định và bền vững trong các năm tiếp theo. *ml*

Trân trọng.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhon) *ml*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Trần Thị Minh Tâm**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2026

Số: 257/TTr-LSG.HĐQT

**TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu  
ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

**Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, đính kèm theo Tờ trình này là “Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu”.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT; Trưởng BKS;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhơn).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiến



**PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM  
CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

(kèm theo Tờ trình số 257/ TTr-LSG.HĐQT ngày 16./11./2026 về việc Thông qua  
Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng cho cổ đông hiện hữu)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU**

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 155**”);
- Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 245**”);
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng (“**Thông tư 118**”);
- Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng (“**Thông tư 115**”);
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn ViNa (“**Công Ty**” hoặc “**LSG**”);
- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

**II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU**

- Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (Mã chứng khoán: LSG)
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện tại:	900.000.000.000 ( <i>Chín trăm tỷ</i> ) đồng.



*Handwritten signature*

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	<b>90.000.000</b> (Chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2025:	0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	<b>200.000.000</b> (Hai trăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	<b>2.000.000.000.000</b> (Hai nghìn tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	9 : 20 <i>Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm.</i>
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	<b>290.000.000</b> (Hai trăm chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	<b>2.900.000.000.000</b> (Hai nghìn chín trăm tỷ) đồng.
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng chào bán:	Tất cả các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) cấp theo quy định. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho Hội đồng quản trị (“HĐQT”) lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:	Căn cứ Điều 126 Luật Doanh Nghiệp giá chào bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất trừ trường hợp cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty. Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo hình thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu là <b>10.000 đồng/cổ phiếu</b> . Giá chào bán được xác định trên cơ sở đảm bảo khả năng thành công của đợt phát hành và phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm triển khai.

<p>- Giá chào bán dự kiến:</p>	<p>10.000 đồng/cổ phiếu.</p>
<p>- Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết:</p>	<p>- Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và ủy quyền cho HĐQT xử lý. <i>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 9 : 20, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua <math>100 * 20 / 9 = 222,22</math> cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Cổ đông A được quyền mua thêm 222 cổ phiếu mới.</i></p> <p>- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (sau đây gọi chung là “Cổ Phiếu Cần Phân Phối”) cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, HĐQT quyết định việc xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh Nghiệp và Điều 42 Nghị Định 155.</li> <li>• Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc sắp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành.</li> </ul> <p>- ĐHĐCĐ sau đây thông qua việc chào bán cho tổ chức bảo lãnh phát hành (trong trường hợp phải thực hiện theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành) mà dẫn đến:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng Khoán;</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó từ 10% vốn điều lệ trở lên của Công Ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này.</li> </ul>



*ns*

<p>- Hạn chế chuyển nhượng:</p>	<p>Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Cổ đông hiện hữu đang sở hữu cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Số cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.</p>
<p>- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:</p>	<p>Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định.</p> <p>Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba).</p> <p>Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p>
<p>- Thời gian chào bán dự kiến:</p>	<p>Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.</p> <p>Thời gian thực hiện cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.</p>
<p>- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án:</p>	<p>Do đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành nên tỷ lệ chào bán thành công luôn là 100%.</p>

- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.
- Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm:	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi hoàn thành đợt chào bán.

### III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Công ty chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng quy mô vốn chủ sở hữu với mục đích để thực hiện dự án, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến sẽ được sử dụng như sau. Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán này là 2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ đồng). Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

TT	Hạng mục cụ thể	Số tiền (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Đầu tư phát triển Dự án Dragon Riverside City	1.500.000.000.000	Năm 2026-2030
2	Cơ cấu lại các khoản nợ	350.000.000.000	Năm 2026
3	Bổ sung vốn lưu động	150.000.000.000	Năm 2026 - 2027
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.000.000.000.000</b>	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn thời gian dự kiến sử dụng được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn nêu trên, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

#### 1. Thông tin về dự án Dragon Riverside City



*Handwritten signature or mark.*

Dự án Dragon Riverside City do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn và Chung cư tại số 628–630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 (nay là Phường Chợ Quán), Thành phố Hồ Chí Minh.

**(i) Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Văn bản số 7048/UBND-ĐMTM ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 6284/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 01/07/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa để đầu tư xây dựng Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 4310/QĐ-UBND ngày 19/08/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis đường Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 2353/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 09/09/2016 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại Khách sạn và Chung cư tại Phường 1, Quận 5 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa;
- Văn bản số 1314/HDXD-QLDA ngày 22/12/2016 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 517/CCT-LPTB ngày 03/3/2017 của Chi cục Thuế Quận 5 về việc xác nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất số 404/TB-CT ngày 13/01/2017 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 66/GPXD ngày 04/04/2017 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về giấy phép xây dựng giai đoạn 1 - phần ngầm (cọc và tường vây) Khu nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư;
- Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 10/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 282/HDXD - QLDA ngày 30/5/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Khu phức hợp cao ốc - văn phòng – thương mại và chung cư (Dragon Riverside City);
- Giấy chứng nhận số 1015/TD-PCCC-P6 ngày 13/7/2018 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;
- Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án khu phức hợp Cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư;
- Văn bản số 563/HDXD - QLKT ngày 25/9/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục phần ngầm (từ cốt ± 0.000 trở xuống) công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier);
- Văn bản số 221/HDXD - QLKT ngày 19/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) giai đoạn 2 – Phần thân (từ cốt ± 0.000 trở lên).

**(ii) Mô tả dự án**

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tên dự án: Dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

8/16



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

sạn và Chung cư (Dragon Riverside City).

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của người dân, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả kinh tế của khu đất.
- **Quy mô dự án:**
  - + **Giai đoạn 1:** Khu nhà ở chung cư cao cấp (Dragon Hill Premier): là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.405 m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật và mái). Tổng số căn hộ 1.216 căn hộ, gồm 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ, 12 căn hộ Penthouse, 35 căn hộ dịch vụ và 23 căn Officetel.
  - + **Giai đoạn 2:** Khu Văn phòng – thương mại – khách sạn (Dragon Tower) và Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall):
    - Dragon Tower: cao 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.710,6 m<sup>2</sup>, bao gồm căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và Khách sạn 5 sao là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5 (nay là Phường Chợ Quán).
    - Dragon Mall: trung tâm thương mại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, tổng diện tích sàn xây dựng 34.124,8 m<sup>2</sup>, đứng hàng đầu về trung tâm thương mại tại Việt Nam.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, (nay là Phường Chợ Quán) Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích mặt đất sử dụng: Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 39,48%; tổng diện tích sàn khoảng 230.360 m<sup>2</sup>
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án.
- Tổng mức đầu tư dự án: **12.725** (Mười hai ngàn bảy trăm hai mươi lăm tỷ đồng),

Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
A	<b>DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG</b>	<b>5.803</b>	
I	<b>TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT</b>	<b>996</b>	
II	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG.</b>	<b>3.101</b>	
1	Chi phí xây dựng đã thực hiện trước đây.	155	
2	Chi phí xây dựng đang thực hiện.	215	
3	Chi phí xây dựng chưa thực hiện.	2.730	



Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:</b>	<b>205</b>	
	+ Chi phí Quản lý dự án và tổng thầu.	205	
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:</b>	<b>176</b>	
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:</b>	<b>743</b>	
	+ Chi phí tư vấn khác:	55	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	687	
<b>VI</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG:</b>	<b>582</b>	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	328	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	254	
<b>B</b>	<b>DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ KHÁCH SẠN.</b>	<b>6.851</b>	
<b>I</b>	<b>TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT</b>	<b>1.711</b>	
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG.</b>	<b>3.418</b>	
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:</b>	<b>127</b>	
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:</b>	<b>96</b>	
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:</b>	<b>839</b>	
	+ Chi phí tư vấn khác:	37	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	802	
<b>VI</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG:</b>	<b>660</b>	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	372	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	288	
<b>C</b>	<b>HẠ TẦNG, CẢNH QUAN TOÀN KHU</b>	<b>71</b>	
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG.</b>	<b>54</b>	
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:</b>	<b>4</b>	
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:</b>	<b>2</b>	
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:</b>	<b>0</b>	
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG:</b>	<b>12</b>	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	6	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	6	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.725</b>	

### Tiền độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiền độ góp vốn của nhà đầu tư: Hoàn tất việc góp vốn Quý 3 năm 2026.
- Tiền độ huy động vốn:
- + Vốn vay: Khi dự án hoàn thành thủ tục đầu tư và bắt đầu triển khai xây dựng.



QUẢN LÝ

ms

+ Vốn huy động từ tiền mua nhà: Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ và/hoặc hợp đồng cho thuê sản phẩm thương mại dịch vụ với khách hàng khi dự án đủ điều kiện mở bán và/hoặc cho thuê theo quy định pháp luật.

**Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:**

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: Trong vòng 72 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

**Tiến độ thực hiện:**

ST T	Hạng mục	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm kết thúc
<b>A.</b>	<b>Dự án Dragon Hill Premier</b>	<b>T07/2026</b>	<b>T08/2028</b>
<b>1</b>	<b>Pháp lý dự án</b>	<b>T07/2026</b>	<b>T12/2026</b>
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án - bổ sung	T07/2026	T11/2026
	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T07/2026	T8/2026
	+ Vãn bản đủ điều kiện kinh doanh	T11/2026	T12/2026
<b>2</b>	<b>Đấu thầu và thi công xây dựng</b>	<b>T05/2026</b>	<b>T08/2028</b>
	<b>a. Đấu thầu</b>	<b>T05/2026</b>	<b>T01/2028</b>
	+ Chọn thầu thi công	T05/2026	T01/2028
	<b>b. Thi công xây dựng</b>	<b>T8/2026</b>	<b>T08/2028</b>
	+ Thi công kết cấu phần thân	T8/2026	T10/2027
	+ Thi công hoàn thiện	T10/2026	T05/2028
	+ Thi công hệ thống cơ điện	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hệ thống PCCC	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hạ tầng	T11/2027	T05/2028
	+ Thi công cảnh quan	T02/2028	T05/2028
	+ Vận hành, vệ sinh và nghiệm thu	T05/2028	T07/2028
	+ Bàn giao công trình xây dựng	T07/2028	T08/2028
<b>B.</b>	<b>Dự án Dragon Mall và Dragon Tower</b>	<b>T07/2026</b>	<b>T02/2028</b>
<b>1</b>	<b>Pháp lý dự án</b>	<b>T07/2026</b>	<b>T02/2028</b>
	+ Thẩm định TKCS	T09/2027	T10/2027
	+ Thẩm định TKKT	T12/2027	T01/2028
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án	T07/2026	T11/2026



	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T01/2028	T02/2028
<b>2</b>	<b>Đấu thầu và thi công xây dựng</b>		

**(iii) Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

**- Đối với Khu chung cư Dragon Hill Premier kết quả thực hiện như sau:**

- ✓ Hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định và được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).
- ✓ Hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 như: Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.
- ✓ Công tác thi công đã hoàn thành gói thầu: thiết kế và thi công cọc, tường vây.
- ✓ Về hoạt động bán hàng: Công ty đã xây dựng kế hoạch mở bán đợt 1 đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

**- Đối với Dragon Tower và Dragon Mall: chưa triển khai**

**(iv) Hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án:**

Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628 – 630, đường Võ Văn Kiệt, phường Chợ Quán sau khi được xây dựng hoàn chỉnh, sẽ hình thành một khu nhà ở đạt tiêu chuẩn, hiện đại, giải quyết một phần nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Thành phố. Đồng thời, góp phần quản lý chỉnh trang đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và xây dựng không gian đô thị hiện đại theo định hướng quy hoạch tổng thể của Thành phố Hồ Chí Minh, tạo ra một nét mới về mặt quy hoạch kiến trúc trên trục đường đại lộ Võ Văn Kiệt.

Mặt khác, dự án còn đạt được hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội như sau:

- Điều tiết bớt mật độ dân cư hiện hữu tại các khu vực quá đông dân cư khác trên địa bàn thành phố.
- Tạo cảnh quan khang trang cho khu vực, thu hút đầu tư, góp phần đem lại lợi ích kinh tế, chính trị, xã hội cho thành phố Hồ Chí Minh.
- Tạo ra khu dân cư mới đảm bảo điều kiện vệ sinh, an ninh trật tự.
- Tăng thêm các công trình phúc lợi công cộng, nâng cao mặt bằng dân trí, tăng thêm nhiều lao động có tay nghề.
- Thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước phát triển nhanh hơn, giảm bớt chênh lệch giữa nội và ngoại thành.
- Góp phần cải thiện điều kiện ở cho người dân và cải thiện cảnh quan môi trường mới Thành phố Hồ Chí Minh nói chung hiện tại và trong tương lai.
- Tạo việc làm cho người lao động địa phương và trong ngành xây dựng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh  
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

12/16

053  
ON  
CỔ P  
T ĐỘ  
GÒ  
TP.

nh

- Người dân có thêm chỗ ở ổn định, hiện đại theo đúng quy hoạch.
- Đóng góp nguồn thu thuế vào ngân sách nhà nước.
- Đánh giá về hiệu quả kinh tế của dự án:
  - ✓ Thời gian hoàn vốn của dự án kể từ khi được bắt đầu thi công xây dựng: khoảng 9 năm
  - ✓ NPV (Suất chiết khấu 15,9%/năm) = 420.702 triệu đồng
  - ✓ IRR: 31%/năm.

## 2. Cơ cấu lại các khoản nợ

TT	Thông tin khoản nợ	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Công ty TNHH TM-DV Trang Lâm	350.000.000.000	2026
<b>Tổng cộng</b>		<b>350.000.000.000</b>	

## 3. Bổ sung vốn lưu động

TT	Thông tin vốn lưu động	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Bổ sung vốn lưu động, chi phí hoạt động công ty, hoạt động đầu tư tài chính ....	150.000.000.000	2026-2027
<b>Tổng cộng</b>		<b>150.000.000.000</b>	

## 4. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhân rồi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện các kế hoạch sử dụng vốn đã nêu, Công ty được phép sử dụng số tiền nhân rồi chưa đưa vào giải ngân cho các mục đích sau:

- (i) Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại;
- (ii) Đầu tư kinh doanh tài chính ngắn hạn;
- (iii) Cho vay ngắn hạn;
- (iv) Hoạt động kinh doanh khác trong ngắn hạn.

Việc sử dụng vốn tạm thời nhân rồi phải tuân thủ quy định của pháp luật, các quy chế và phân quyền nội bộ của Công ty, đồng thời bảo đảm nguyên tắc an toàn và tối ưu nguồn vốn, không làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn cho các mục đích của đợt chào bán.

## IV. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ PHẠM LÃNG CỔ PHIẾU



Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu có thể làm phát sinh các rủi ro pha loãng, cụ thể như sau:

### 1. Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na đã được đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("UpCOM") với mã chứng khoán là LSG. Vì vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được điều chỉnh theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

### 2. Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần khi thực hiện chào bán

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

### 3. Pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần LSG sẽ có thể giảm trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

Tuy nhiên, việc giá cổ phiếu, giá trị sổ sách cổ phiếu, EPS điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của Công Ty trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng đáng kể trong những năm tiếp theo.

### 4. Pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

## V. ỦY QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng, cụ thể:

1. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết theo chủ trương ĐHĐCĐ đã thông qua, phù hợp với quy định hiện hành. Quyết định cụ thể việc sử dụng và phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung phương án sử dụng vốn phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động



kinh doanh của Công ty khi thực hiện chào bán, định hướng chiến lược phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông;

2. Quyết định phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhằm giải ngân do Công ty phải thực hiện giải ngân theo tiến độ theo phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng đã được ĐHĐCĐ thông qua, phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn và tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy chế, quy định và phân quyền nội bộ của Công ty; Hội đồng Quản trị có trách nhiệm báo cáo việc thực hiện nội dung ủy quyền này tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
3. Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán, xin cấp phép chào bán, triển khai phân phối cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện thực tế để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
  - Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
  - Quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và phân phối toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối (nếu có) cho các cổ đông/nhà đầu tư khác (không thuộc các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 17 và khoản 2 Điều 195 của Luật Doanh Nghiệp) tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị Định 155 với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
4. Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành thêm: Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán cho số cổ phiếu phát hành thêm sau khi hoàn tất đợt phát hành theo quy định.
5. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi số lượng cổ phần, thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
6. Giao HĐQT thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành.



7. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

**TỜ TRÌNH**  
**Các vấn đề cần biểu quyết**  
**tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAIGON) kính trình các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025, như sau:

**1. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã được kiểm toán.**

Kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Báo cáo tài chính với kết quả chủ yếu như sau:

- Tổng doanh thu: 190,11 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 164,28 tỷ đồng, trong đó:
  - Giá vốn hàng bán: 4,37 tỷ đồng
  - Chi phí tài chính: 146,82 tỷ đồng
  - Chi phí quản lý doanh nghiệp: 13,08 tỷ đồng
  - Chi phí khác: 0,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 25,83 tỷ đồng (kế hoạch: 2,55 tỷ đồng).

**2. Quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025**

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025: 20,51 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 168,10 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 188,61 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 2,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 186,61 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức



nh

### 3. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư : 1.218,80 tỷ đồng
- Tổng doanh thu: 225,95 tỷ đồng
- Tổng chi phí: 77,94 tỷ đồng , trong đó:
  - + Giá vốn hàng bán: 5,55 tỷ đồng
  - + Chi phí tài chính: 62,99 tỷ đồng
  - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 8,60 tỷ đồng
  - + Chi phí khác: 0,80 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 148,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 118,41 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức.

### 4. Quyết định thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026.

Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) hiện nay chuyên trách và trực tiếp tham gia việc quản lý điều hành Công ty, được Công ty chi trả lương theo quy chế tiền lương của Công ty, do đó không hưởng thù lao HĐQT.

Hiện mức thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Kiểm soát (BKS) của Công ty chưa được điều chỉnh trong 10 năm qua (từ 2016 đến 2025). Trong khi đó, quy mô hoạt động, yêu cầu quản trị doanh nghiệp cũng như trách nhiệm giám sát của HĐQT và BKS ngày càng cao. Đặc biệt, trong bối cảnh Công ty đang triển khai các kế hoạch đầu tư và phát triển dự án trong giai đoạn tới.

Để đảm bảo mức thù lao của HĐQT và BKS phù hợp với mặt bằng chung của các doanh nghiệp trong cùng ngành, đồng thời tạo điều kiện để HĐQT và BKS thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng chiến lược phát triển của Công ty, HĐQT trình ĐHĐCĐ xem xét điều chỉnh mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2026, như sau:

STT	Chức danh	Thù lao năm 2026 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2026 (đồng)
1	Phó chủ tịch HĐQT	12.000.000	1	144.000.000
2	Thành viên HĐQT	9.000.000	3	324.000.000
3	Trưởng Ban KS	9.000.000	1	108.000.000
4	Thành viên Ban KS	6.000.000	2	144.000.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>720.000.000</b>

5. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, với các nội dung chính như sau:

- Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (Mã chứng khoán: LSG)
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện tại:	900.000.000.000 (Chín trăm tỷ) đồng.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	<b>90.000.000</b> (Chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	<b>200.000.000</b> (Hai trăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	<b>2.000.000.000.000</b> (Hai nghìn tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	9 : 20 Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm.
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	<b>290.000.000</b> (Hai trăm chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	<b>2.900.000.000.000</b> (Hai nghìn chín trăm tỷ) đồng.
- Giá chào bán dự kiến:	<b>10.000 đồng/cổ phiếu.</b>
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian chào bán dự kiến:	Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Mục đích sử dụng vốn của việc chào bán thêm cổ phiếu	Để thực hiện Dự án Dragon Riverside City, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động.

Chi tiết nội dung phương án kính trình ĐHCĐ thông qua theo Tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT ngày 16/.../2026 của Hội đồng Quản trị.

#### 6. Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 3/4

*Handwritten signature*

Ban kiểm soát đề xuất ĐHCĐ quyết định chọn các đơn vị kiểm toán trong danh sách đính kèm và giao cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán phù hợp, hội đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2026 theo nội dung Tờ trình số 141/TTr-LSG.BKS ngày 13/3/2026 của Ban kiểm soát.

Trên đây là các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025.

Trân trọng kính trình./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhon, Tài)

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN**  
**SÀI GÒN VIỆT NAM**  
**QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH**  
**Nguyễn Quang Hiến**



Số: **141**/TT-LSG.BKS

TP. Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng **3** năm 2026

**TỜ TRÌNH**

**Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập  
thực hiện Báo cáo tài chính năm 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập cho các đơn vị có lợi ích công chúng;
- Nhu cầu kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính 2026.
- Nghị quyết số 107/NQ-LSG.HĐQT ngày 09/02/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (ĐHĐCĐ);

Thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

**1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán:**

Ban Kiểm soát đề xuất các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Là tổ chức kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, thuộc danh sách các công ty kiểm toán được Bộ Tài chính chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026.
- Có uy tín, kinh nghiệm và năng lực chuyên môn trong lĩnh vực kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty đại chúng.
- Có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm thực tiễn.
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, đảm bảo chất lượng dịch vụ, tiến độ và hiệu quả kiểm toán theo yêu cầu của Công ty.



## 2. Danh sách các đơn vị kiểm toán đề xuất

Căn cứ các tiêu chí nêu trên và sau khi xem xét năng lực, kinh nghiệm của các tổ chức kiểm toán, Ban Kiểm soát đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông xem xét lựa chọn, bao gồm:

- ✓ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam (RSM Việt Nam)
- ✓ Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS)

## 3. Đề xuất thông qua

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua danh sách các công ty kiểm toán nêu tại Mục 2 của Tờ trình này.
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên để ký kết hợp đồng kiểm toán, thực hiện:
  - ✓ Soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2026;
  - ✓ Kiểm toán Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026.

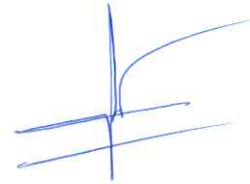
Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

### *Nơi nhận:*

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, BKS (Nam).

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Trương Thành Long**

