





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

THÁNG 4/2026



 CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TPHCM

 (+84-28) 22418282 - 38382030

 www.landsaigon.vn

## MỤC LỤC

<b>1</b>		
	<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	
	Thông tin khái quát	03
	Quá trình hình thành và phát triển	03
	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	04
	Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	05
	Định hướng phát triển	06
	Chiến lược phát triển trung và dài hạn	06
	Các mục tiêu phát triển bền vững	07
	Quản trị rủi ro	08
<b>2</b>		
	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	
	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	11
	Tổ chức và nhân sự	13
	Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	16
	Tình hình tài chính	18
	Cơ cấu cổ đông	19
<b>3</b>		
	<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	
	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	22
	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	23
	Tình hình tài chính	23
	Kế hoạch phát triển trong tương lai	23
<b>4</b>		
	<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>	
	Đánh giá của Hội đồng Quản trị	25
	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị	25
<b>5</b>		
	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	
	Hội đồng Quản trị	27
	Ban Kiểm soát	32
<b>6</b>		
	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN</b>	
	Báo cáo kiểm toán độc lập	40
	Báo cáo tài chính	42



1

# THÔNG TIN CHUNG

Thông tin  
khái quát

Quá trình  
hình thành  
và  
phát triển

Ngành nghề  
và địa bàn  
kinh doanh

Mô hình  
quản trị, tổ  
chức KD  
và bộ máy  
quản lý

Định hướng  
phát triển

Chiến lược  
phát triển  
trung và  
dài hạn

Các mục tiêu  
phát triển  
bền vững

Quản lý  
rủi ro

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

<b>Tên giao dịch</b>	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
<b>Tên tiếng Anh</b>	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
<b>Tên viết tắt</b>	: LAND SAI GON
<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</b>	: 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 6 năm 2025
<b>Vốn điều lệ</b>	: 900.000.000.000 đồng
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	: 900.000.000.000 đồng
<b>Địa chỉ</b>	: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh
<b>Số điện thoại</b>	: (+84) (028) 22418282 - 38382030
<b>Số fax</b>	: (+84) (028) 38381626
<b>Website</b>	: www.landsaigon.vn
<b>Mã cổ phiếu</b>	: LSG

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- ❖ Ngày 16/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na (EVN LAND SAI GON) được thành lập gồm 04 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Điện lực TP. HCM (nay là Tổng Công ty Điện lực TP. HCM), Công ty Điện lực 2 (nay là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam), Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong TP. HCM với vốn điều lệ đăng ký là 1.500 tỷ đồng.
- ❖ Ngày 01/08/2008, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng. Đến ngày 15/03/2013 Công ty được chấp nhận là công ty đại chúng quy mô lớn theo Công văn số 932/UBCK-QLPH của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- ❖ Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON).
- ❖ Ngày 16/04/2014, Công ty chính thức đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo giấy chứng nhận số 26/2014/GCNCP-VSD với số lượng cổ phiếu đăng ký ban đầu là 51.825.834 cổ phiếu.
- ❖ Đến tháng 06/2015, LAND SAI GON đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm cũng được Công ty đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo công văn số 26/2014/GCNCP-VSD-1 ngày 04/08/2015 về việc chấp thuận đăng ký bổ sung 38.174.166 cổ phần của Công ty.
- ❖ Ngày 12/05/2022, cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán: LSG) chính thức được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch là 90.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### Ngành nghề kinh doanh chính:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- ❖ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.
- ❖ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- ❖ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- ❖ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.
- ❖ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).
- ❖ Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tiếp thị.
- ❖ Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội thất.
- ❖ Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- ❖ Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại.

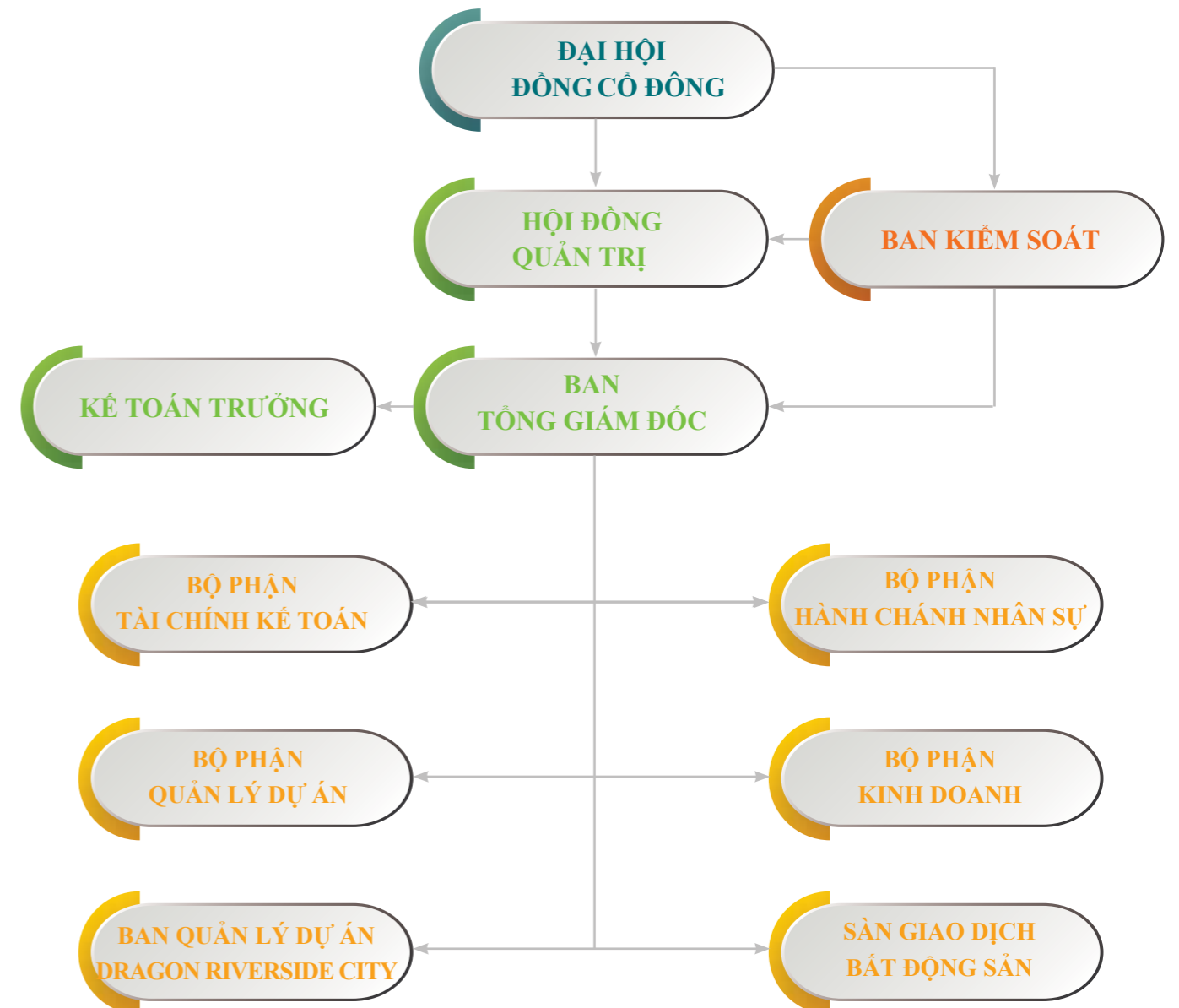
### Địa bàn kinh doanh:

Trong lãnh thổ nước Việt Nam



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Sơ đồ bộ máy



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### MỤC TIÊU CHỦ YẾU

- ❖ Định hướng phát triển trở thành doanh nghiệp bất động sản có năng lực triển khai dự án hiệu quả, tập trung vào các dự án có vị trí chiến lược tại TP. Hồ Chí Minh
- ❖ Trọng tâm phát triển trong giai đoạn hiện nay là dự án Dragon Riverside City – dự án có vai trò quyết định đến tăng trưởng và hiệu quả hoạt động của Công ty trong trung và dài hạn
- ❖ Cam kết đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn hảo, đảm bảo chất lượng
- ❖ Luôn đặt lợi ích của khách hàng, cổ đông và đối tác lên hàng đầu.
- ❖ Chọn uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu



### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- ❖ Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh (DRAGON RIVERSIDE CITY).
- ❖ Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- ❖ Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- ❖ Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- ❖ Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

LAND SAI GON định hướng phát triển bền vững dựa trên ba trụ cột: Môi trường – Xã hội – Quản trị. Công ty luôn chú trọng xây dựng nền tảng phát triển ổn định, hài hòa lợi ích giữa cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

### ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG



LAND SAI GON cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng và phát triển dự án. Công ty chú trọng sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên, đồng thời áp dụng các biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa các tác động đến môi trường trong quá trình thi công, đảm bảo công tác xây dựng không ảnh hưởng đến cảnh quan và đời sống của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án.

### ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

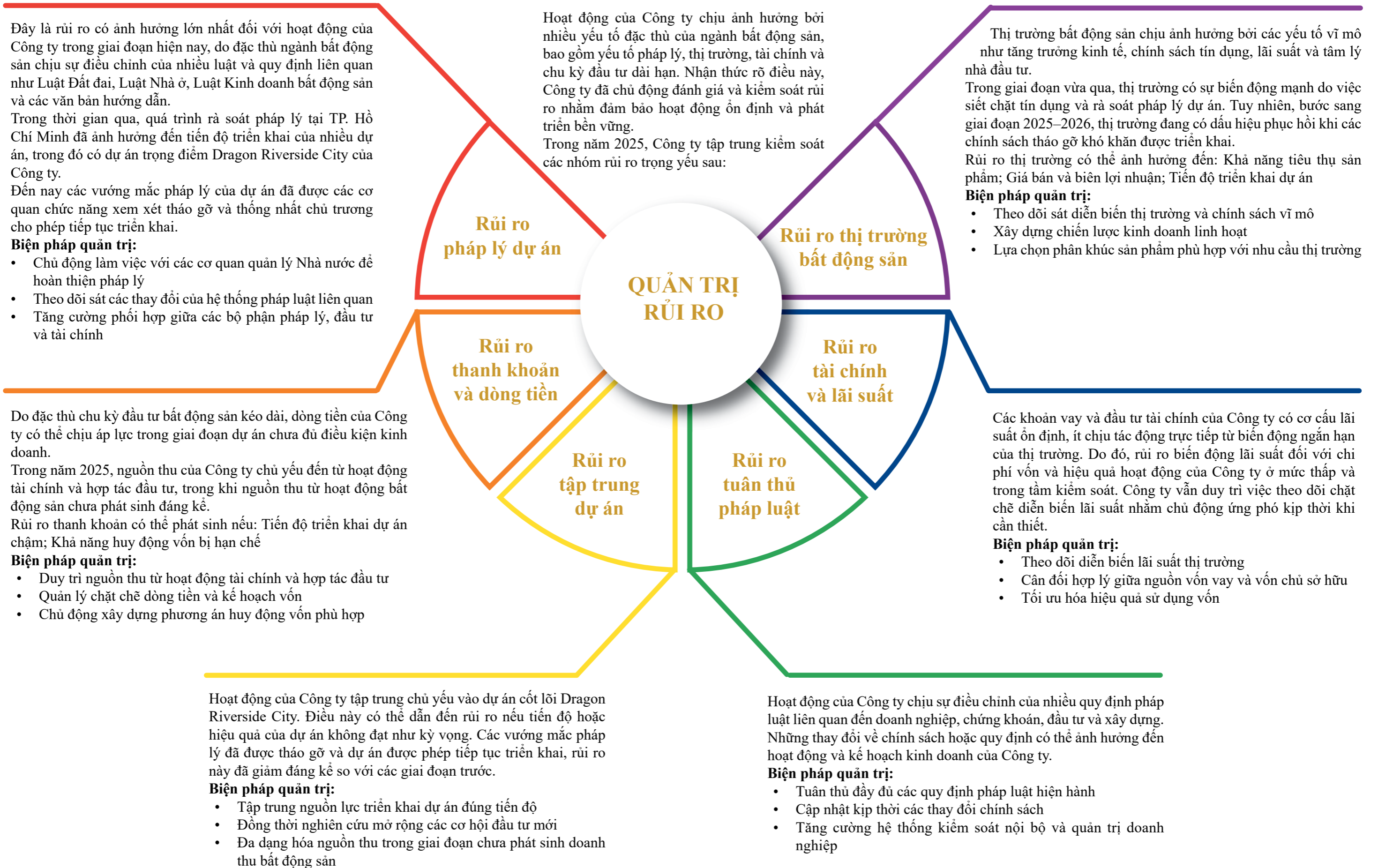


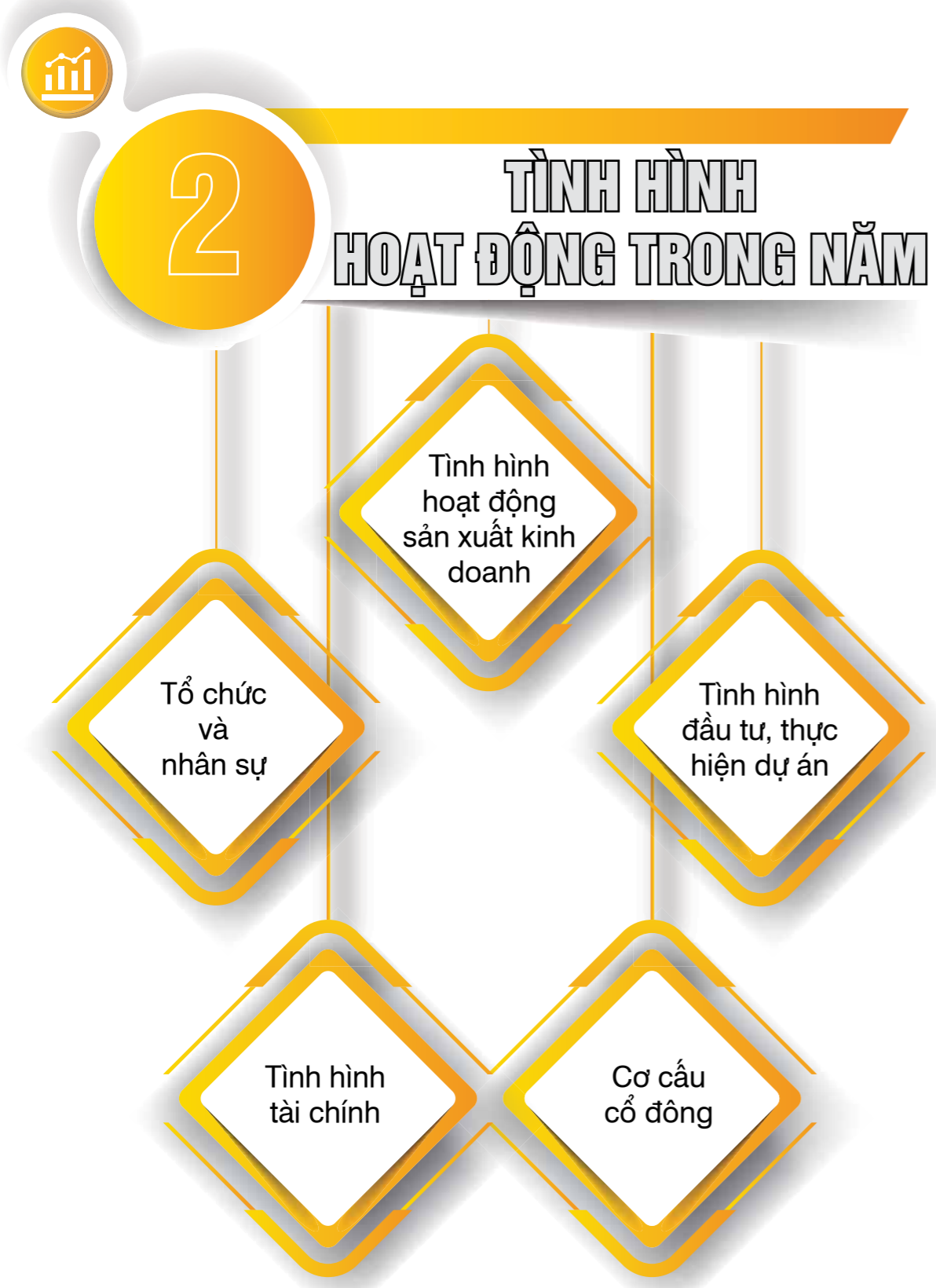
Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, LAND SAI GON luôn quan tâm đến trách nhiệm xã hội thông qua việc tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội. Công ty thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng như thăm hỏi và tặng quà các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho các quỹ phòng chống thiên tai và các hoạt động thiện nguyện khác.

### ĐỐI VỚI CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

Công ty chú trọng xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. LAND SAI GON duy trì cơ chế phối hợp hiệu quả giữa Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát nhằm đảm bảo các hoạt động quản lý và điều hành được thực hiện chặt chẽ, hướng tới sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp.







**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực triển khai và hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án 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 (Dragon Riverside City) – dự án trọng điểm có ý nghĩa quyết định đối với định hướng phát triển của Công ty.

Trong bối cảnh dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chưa đủ điều kiện triển khai kinh doanh, hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty chủ yếu được duy trì thông qua các nguồn thu từ hoạt động tài chính và dịch vụ. Cụ thể, doanh thu trong năm được ghi nhận từ các hoạt động như hợp tác đầu tư/BCC, cho vay ngắn hạn, lãi tiền gửi ngân hàng, cùng với doanh thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn kinh doanh bất động sản và một số khoản thu nhập khác phát sinh trong quá trình hoạt động.

Song song đó, Công ty chủ động triển khai các hoạt động đầu tư tài chính nhằm tận dụng hiệu quả nguồn vốn trong giai đoạn chờ triển khai dự án, qua đó tạo dòng tiền ổn định, đảm bảo duy trì hoạt động và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

Nhìn chung, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 được Công ty duy trì ổn định, đảm bảo cân đối tài chính và chuẩn bị các điều kiện cần thiết cho giai đoạn triển khai dự án trong năm 2026.

Kết quả thực hiện chỉ tiêu lợi nhuận năm 2025 đạt được như sau:

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 10,14 lần so kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 20,51 tỷ đồng, tương đương 10,06 lần kế hoạch.

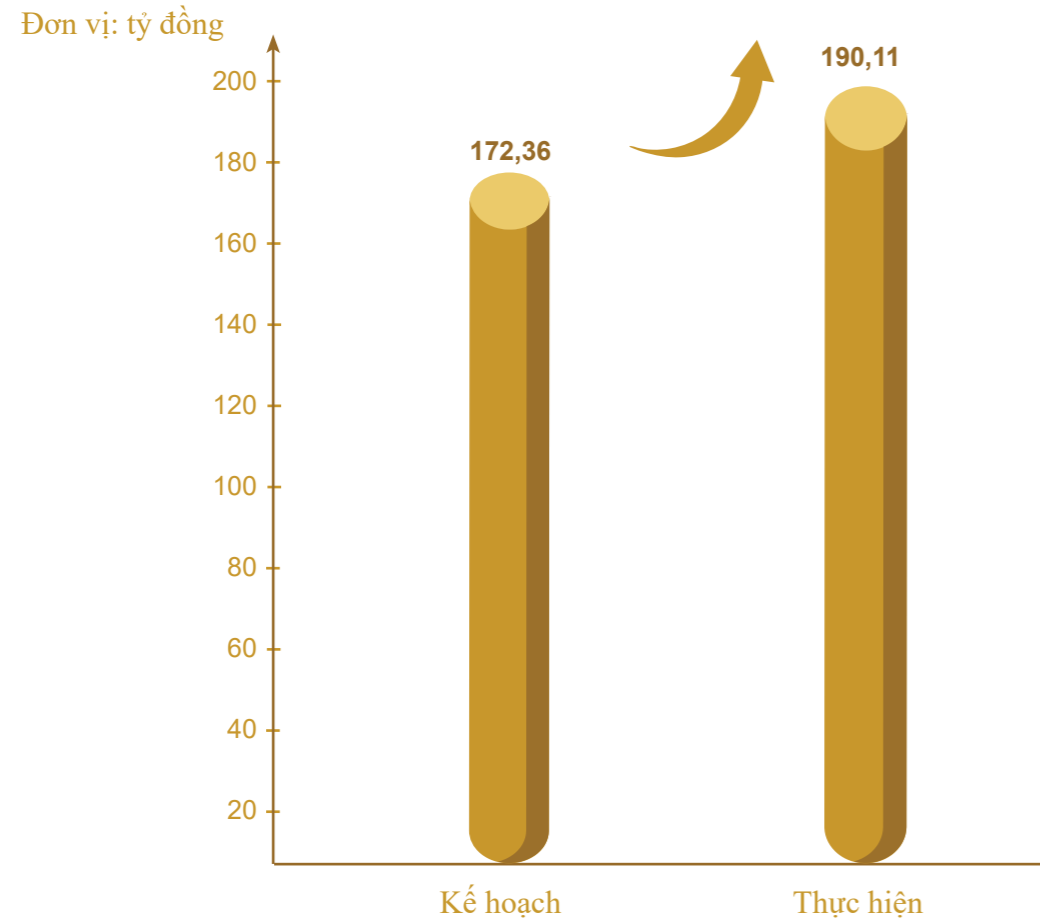
Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Tỷ đồng

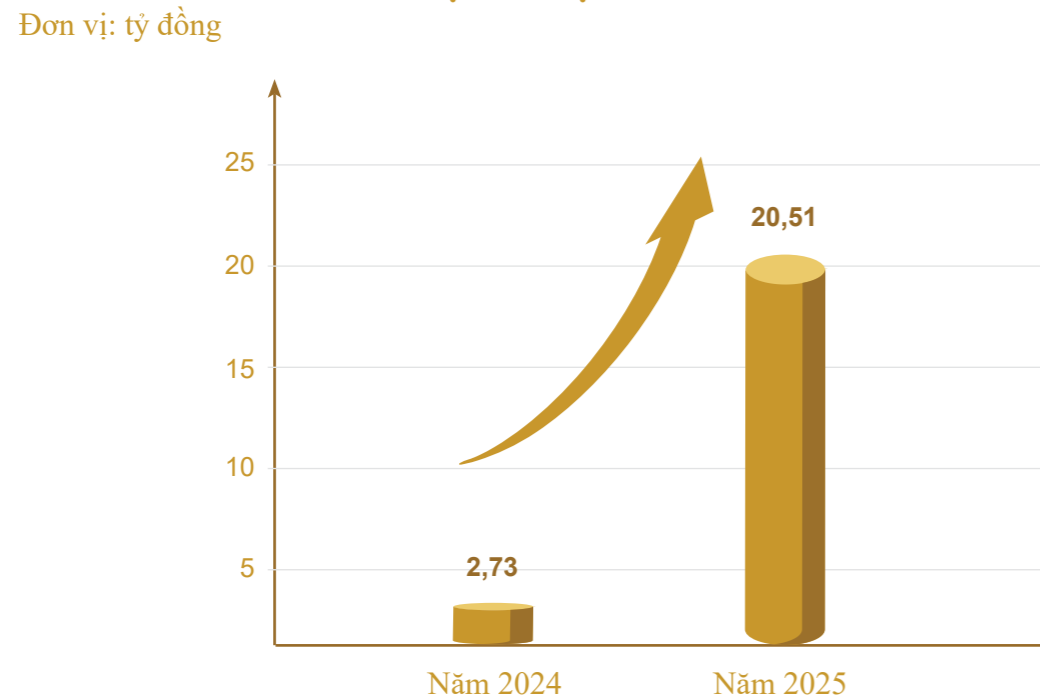
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện so kế hoạch (lần)	Tăng trưởng 2025/2024 (%)
1	Tổng doanh thu	180,83	172,36	190,11	1,10	105,13
2	Lợi nhuận sau thuế	2,73	2,04	20,51	10,06	750,58



**TỔNG DOANH THU NĂM 2025**



**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**



**TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ**

**BAN  
ĐIỀU  
HÀNH**

**BÀ  
TRẦN THỊ MINH TÂM**  
Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế  
 Quá trình công tác: Tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na từ năm 2008; từ tháng 8/2017- 8/2023 giữ chức vụ Giám đốc BP. Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng; Từ 8/2023 đến nay giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.  
 Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết: 4.300.000 cổ phần

**ÔNG  
TRẦN THÀNH NHƠN**  
Kế toán trưởng kiêm  
Giám đốc BP. Tài chính Kế toán

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Ngân hàng  
 Quá trình công tác: Từ 03/2010 đến nay làm việc tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na; Từ 11/2018 Phó Giám đốc BP. Tài chính Kế toán; Từ 8/2023 – đến nay Kế toán trưởng kiêm Giám đốc BP. Tài chính Kế toán.  
 Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết: 4.200.000 cổ phần

Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

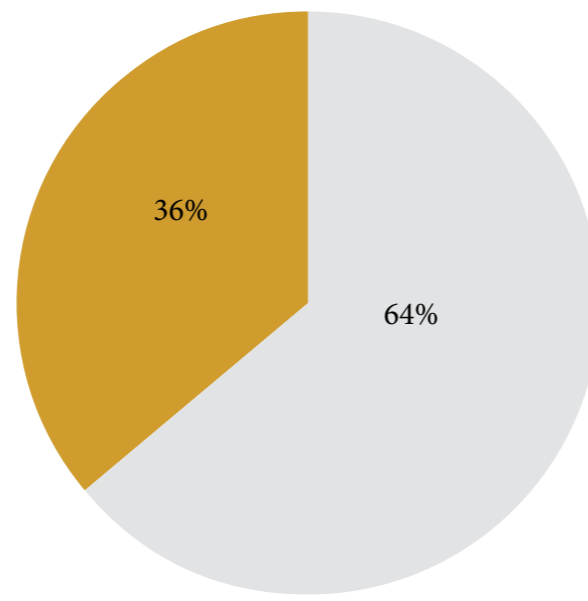
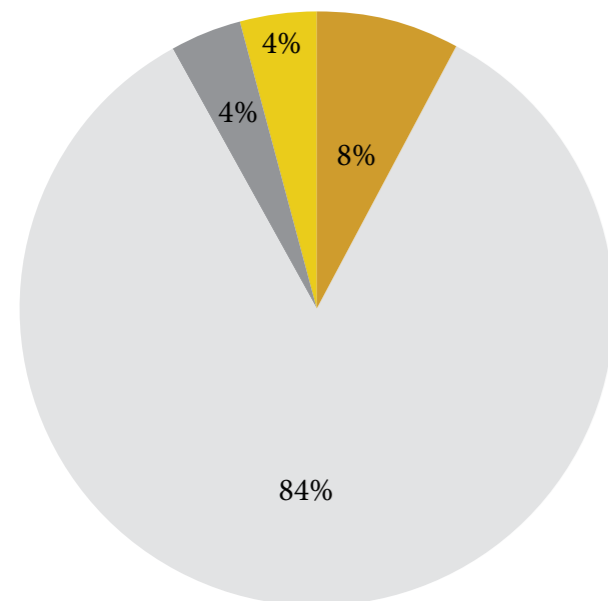
Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2025 là 25 người. Trong đó:

STT	BỘ PHẬN	TỔNG SỐ	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG				GIỚI TÍNH	
			Trên đại học	Đại học	Cao đẳng	Trung cấp	Nam	Nữ
1	BAN LÃNH ĐẠO	2	1	1			1	1
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	5		3	1	1	1	4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	4		4			3	1
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	9	1	8			9	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>25</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
<b>TỶ LỆ</b>		<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>84%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>64%</b>	<b>36%</b>

TỈ LỆ TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG

TỈ LỆ GIỚI TÍNH



Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là hoạt động rất cần thiết đối với doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các quy chế tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc quản trị nguồn nhân lực một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hàng năm.



Chính sách phúc lợi

LAND SAI GON luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động cán bộ nhân viên Công ty học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn, nghiệp vụ...

Ban Lãnh đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho cán bộ nhân viên như: Tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi cán bộ nhân viên hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật, ma chay, hiếu hỉ; tặng hoa chúc mừng cán bộ nhân viên nhân dịp sinh nhật, tặng quà cho nữ CBNV ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, tặng quà nhân dịp Tết Nguyên đán, tặng quà con cán bộ nhân viên nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi ...

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên, Công ty hàng năm cũng tổ chức tham quan nghỉ mát cho cán bộ nhân viên, thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như teambuilding, tổ chức thi đấu thể dục thể thao ....



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City)

<b>Chủ đầu tư</b>	:	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
<b>Địa điểm</b>	:	Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh.
<b>Quy mô dự án</b>	:	- Diện tích khu đất: 31.163,70 m <sup>2</sup> - Mật độ xây dựng: 39,48 % - Hệ số sử dụng đất: 7,39 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 230.299,74 m <sup>2</sup>

**Giai đoạn 1 :** Khu nhà ở chung cư cao cấp (Dragon Hill Premier)

**Giai đoạn 2 :** Khu Văn phòng – thương mại – khách sạn (Dragon Tower)  
Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall)



### Dự án Dragon Riverside City Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư

#### Khu chung cư Dragon Hill Premier

Gồm khu căn hộ cao cấp với chiều cao từ 30 đến 42 tầng, có 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 1.216 căn hộ, bao gồm:

- 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ
- 12 căn hộ Penthouse
- 35 căn hộ dịch vụ
- 23 căn Officetel



#### Dragon Tower

- Cao ốc 53 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 72.710,6 m<sup>2</sup>
- Chức năng: căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và khách sạn 5 sao
- Định hướng là điểm nhấn kiến trúc và trung tâm dịch vụ cao cấp tại khu vực Quận 5

#### Dragon Mall

- Trung tâm thương mại cao 6 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 34.124,8 m<sup>2</sup>
- Định hướng phát triển theo mô hình trung tâm thương mại hiện đại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, đứng hàng đầu về trung tâm thương mại tại Việt Nam.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	2.355.418	2.153.703	(8,56)
2	Doanh thu thuần	3.425	8.020	134,16
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(66.342)	(60.407)	(8,95)
4	Lợi nhuận khác	69.957	86.239	23,27
5	Lợi nhuận trước thuế	3.615	25.831	614,55
6	Lợi nhuận sau thuế	2.732	20.505	650,55

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

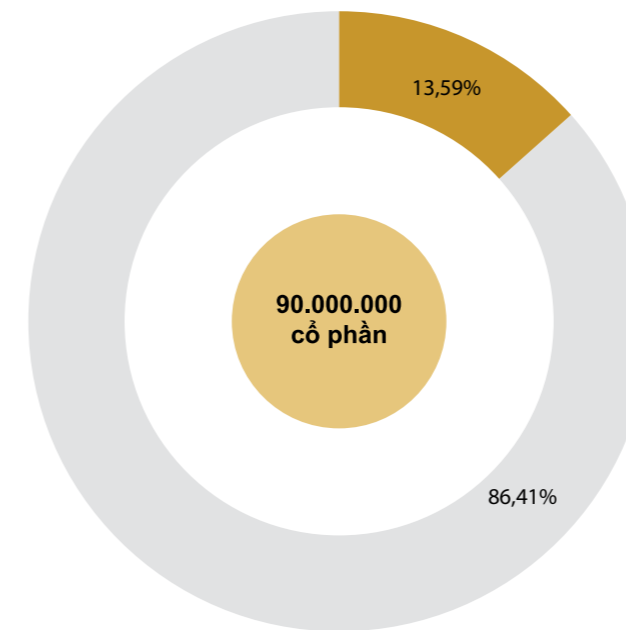
### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,32	0,71
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,32	0,71
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	55,72	49,38
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	125,83	97,56
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng		
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,0015	0,0036
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	79,76	255,68
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	0,26	1,88
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,12	0,95
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(1.937,00)	(753,21)

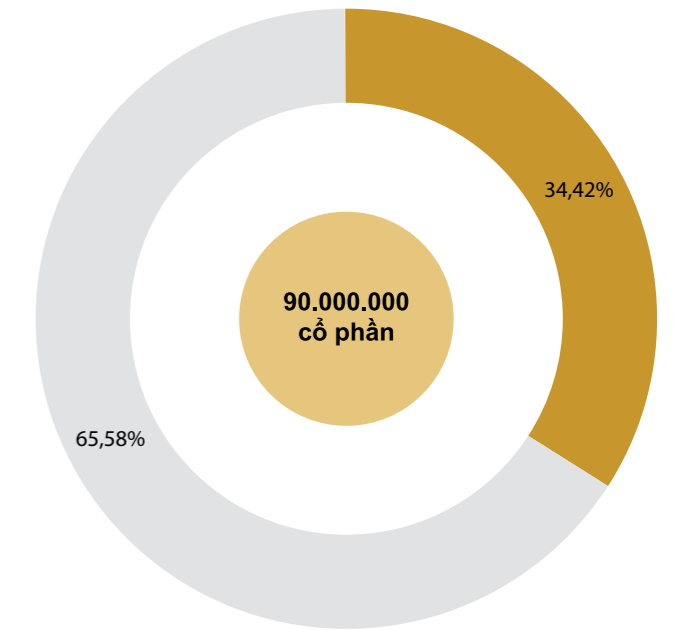
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### Cổ phần

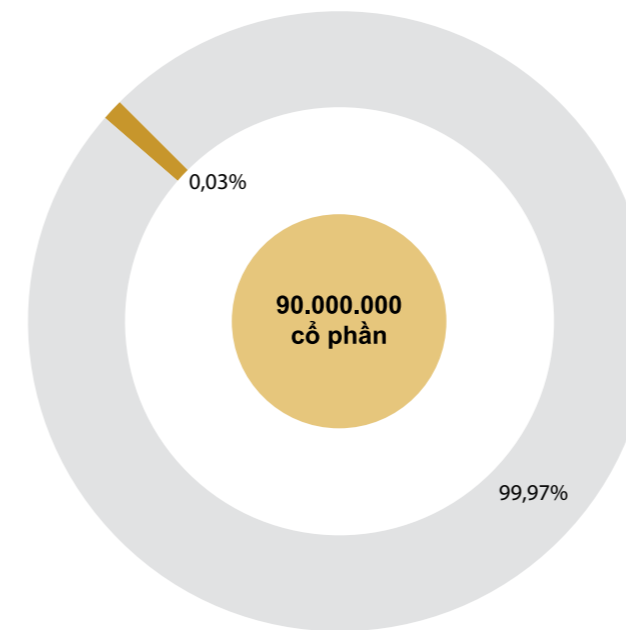
STT	Nội dung	Cổ phần đang lưu hành	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	90.000.000	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000



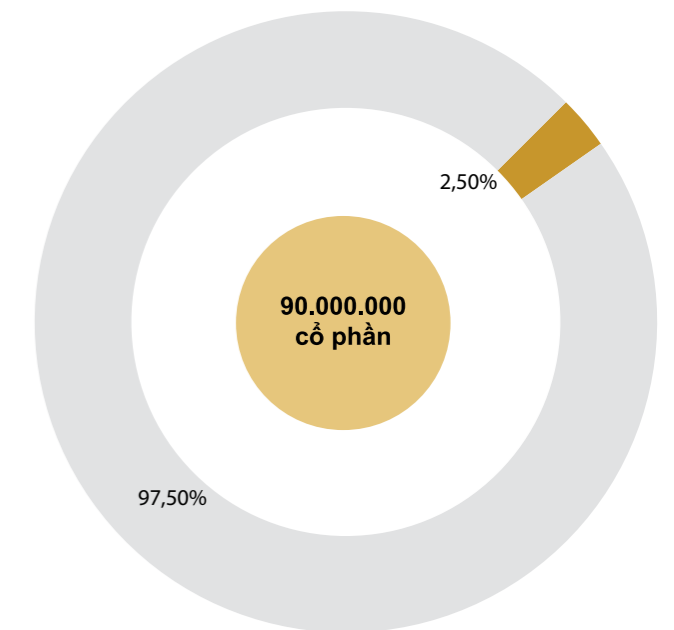
Cổ đông lớn: 12.233.584 cổ phần  
Cổ đông nhỏ: 77.766.416 cổ phần



Cổ đông tổ chức: 30.976.660 cổ phần  
Cổ đông cá nhân: 59.023.340 cổ phần



Cổ đông nước ngoài: 30.000 cổ phần  
Cổ đông trong nước: 89.970.000 cổ phần



Cổ đông nhà nước: 2.248.500 cổ phần  
Cổ đông khác: 87.751.500 cổ phần



**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Lần	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành
1	16/11/2007		518.258.340.000	Vốn điều lệ ban đầu (thực góp)
2	02/07/2015	381.741.660.000	900.000.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

Các chứng khoán khác: không có





### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2025 Nhà nước tiếp tục thực hiện rà soát pháp lý, thanh kiểm tra nhiều dự án bất động sản trên địa bàn thành phố nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc. 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.

Thông qua các cuộc họp và làm việc giữa Công ty với các Sở, ban ngành và UBND TP. Hồ Chí Minh đến cuối năm 2025, các vướng mắc pháp lý của dự án đã được tháo gỡ cho phép dự án tiếp tục triển khai. Công ty đang khẩn trương liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai dự án.

Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế được 25,83 tỷ đồng đạt 10,14 lần so kế hoạch.

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
1	Doanh thu thuần	3.425	5.125	8.020	234,16
2	Doanh thu hoạt động tài chính	107.360	83.991	95.846	89,28
3	Chi phí tài chính	164.207	149.326	146.822	89,41
4	Lợi nhuận sau thuế	2.732	2.038	20.505	750,55

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	486.416	20,65%	717.137	33,30%	147,43
2	Tài sản dài hạn	1.869.002	79,35%	1.436.566	66,70%	76,86
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.355.418</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.153.703</b>	<b>100,00%</b>	<b>91,44</b>

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	368.151	28,05%	1.010.288	94,99%	274,42
2	Nợ dài hạn	944.240	71,95%	53.240	5,01%	5,64
	<b>Tổng nợ</b>	<b>1.312.391</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.063.528</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,04</b>

### KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- ❖ Tập trung đầu tư cho dự án Dragon Riverside City tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- ❖ Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- ❖ Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- ❖ Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp



4

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng Quản trị

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

### Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- ❖ Trong năm 2025, Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện kịp thời các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, đồng thời thường xuyên báo cáo, trao đổi và xin ý kiến Hội đồng Quản trị đối với các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý, điều hành Công ty.
- ❖ Tổng Giám đốc đã thực hiện chức năng điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty. Các hoạt động quản lý và điều hành được triển khai phù hợp với định hướng và kế hoạch do Hội đồng Quản trị đề ra.
- ❖ Trong năm, Hội đồng Quản trị thường xuyên theo dõi, kiểm tra và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao cũng như các nội dung được Hội đồng Quản trị ủy quyền. Qua đó, Hội đồng Quản trị đánh giá Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ các chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và đảm bảo việc triển khai các nhiệm vụ, kế hoạch công tác theo đúng tiến độ.

### Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

- Trong năm 2025, 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. Do đó, kế hoạch khởi công và mở bán căn hộ chưa thể triển khai theo đúng kế hoạch.
- ❖ Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên năm 2025 đã phấn đấu và đạt lợi nhuận trước thuế 25,83 tỷ đồng, tương đương 10,14 lần kế hoạch năm.
  - ❖ Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 vào ngày 25/04/2025. Tổng số cổ đông đến ngày 31/12/2025 là 28.759 cổ đông.

### Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

#### Hội đồng Quản trị định hướng kế hoạch 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 phát hành 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.



# 5

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng  
Quản trị

Ban Kiểm  
soát

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**NGUYỄN QUANG HIỂN**  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**VŨ TRUNG TRỰC**  
THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**NGUYỄN THỊ XUÂN HOA**  
THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG  
NGUYỄN QUANG HIỀN**
**CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và ngành điện.  
**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 291.735 cổ phần  
**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** không có.

**ÔNG  
NGUYỄN QUANG TRUNG**
**PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, tổ chức tài chính và thương mại dịch vụ.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu Tư Thương mại Cộng Hòa
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Quản Lý & Phát Triển Bất Động Sản Conasi
- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Quản Lý Quỹ HD

**BÀ  
TRẦN THỊ MINH TÂM**
**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Kinh nghiệm công tác:** Bà Tâm có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành các hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư liên quan xây dựng và bất động sản.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 4.300.000 cổ phần

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** không có.

**ÔNG  
VŨ TRUNG TRỰC**
**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, quản lý rủi ro và tài chính doanh nghiệp tại các tổ chức tài chính, ngân hàng và doanh nghiệp bất động sản lớn.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Giám đốc Phòng Kế hoạch Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long

**BÀ  
NGUYỄN THỊ XUÂN HOA**
**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**

**Kinh nghiệm công tác:** Bà có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp và pháp chế tại các doanh nghiệp bất động sản.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Kim Ngân

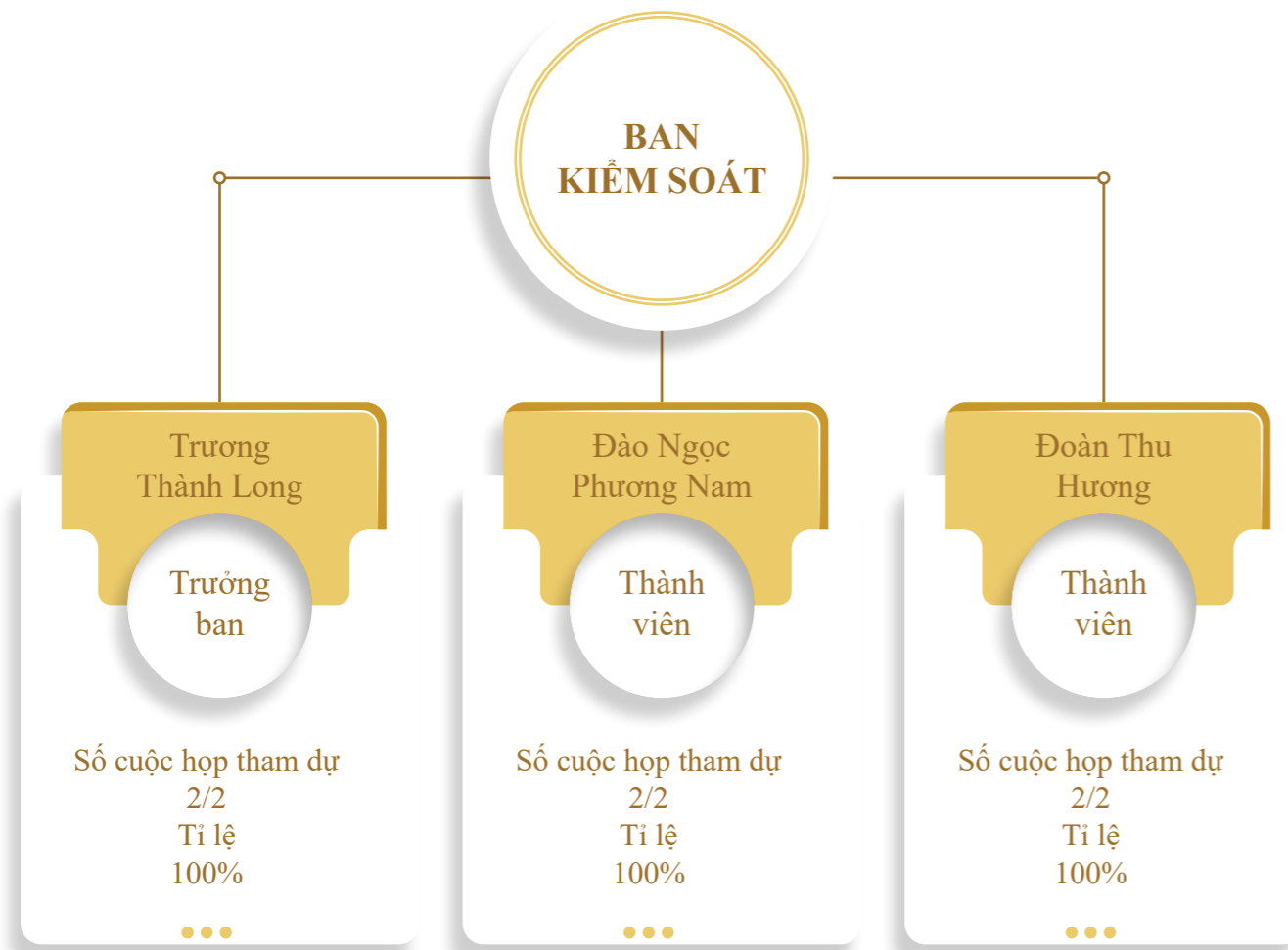
## Hoạt động của Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiền	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	05/05	
4	Ông Vũ Hoài	Kiểm TGD	01/05	miễn nhiệm 24/4/2025
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	01/05	miễn nhiệm 24/4/2025
6	Ông Vũ Trung Trực	Thành viên HĐQT	03/05	Bổ nhiệm 24/4/2025
7	Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên HĐQT	03/05	Bổ nhiệm 24/4/2025



## Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I. Nghị quyết HĐQT</b>			
1	104/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết về việc tổ chức ĐHCĐ 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 ĐHCĐ năm tài chính 2024.
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	391/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2025	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
8	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.
9	419/NQ-LSG.HĐQT	08/5/2025	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025
10	425/NQ-LSG.HĐQT	15/5/2025	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
11	571/NQ-LSG.HĐQT	01/8/2025	Nghị quyết về việc cho vay ngắn hạn
12	669/NQ-LSG.HĐQT	15/09/2025	Nghị Quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Dragon Riverside City.
13	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.
14	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.
15	987/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2026.
<b>II. 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	08/08/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế chi tiêu nội bộ Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vì Na.



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.

**Hoạt động giám sát**

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.

**Đánh giá của Ban Kiểm soát**

Qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban 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 được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán và đã được kiểm toán độc lập xác nhận.

Công ty tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án do ảnh hưởng chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản chung trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh nên tiến độ triển khai dự án chưa đạt như kế hoạch.

Ban Kiểm soát cũng ghi nhận cuối năm 2025, 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.

**Kiến nghị:**

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tiếp tục:

- 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: 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
- Chuẩn bị các điều kiện triển khai dự án
- Tăng cường quản trị tài chính
- Nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp

**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.

**Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

Trong năm, căn cứ các quy định chi tiêu nội bộ, quy chế tiền lương, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024. Tổng mức chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc năm 2025 là 3,93 tỷ đồng.





6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo  
kiểm toán  
độc lập

Báo cáo  
tài chính

**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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

### 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 Hiến	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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

### 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  
CÔNG  
TY  
CỔ  
PHẦN  
BẤT  
ĐỘNG  
SẢN  
SÀI  
GÒN  
VI  
NA  
PHỐ

05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội  
Tầng 25 Tháp A, toà nhà Discovery Complex,  
số 302 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

T: 024 3795 5353  
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam  
www.rsmhanoi.com.vn

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

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM. Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng. Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

**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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM



**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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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>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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	8.020.000.000	3.425.000.000
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

Các thuyết minh Báo cáo tài chính từ trang 10 đến trang 33 là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính này 8

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>5.7</b>	<b>25.831.496.126</b>	<b>3.615.025.921</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- 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
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>76.953.330.919</b>	<b>60.607.612.684</b>
- (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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(74.116.696.075)</b>	<b>(130.769.725.439)</b>
<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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>368.683.972.740</b>	<b>554.912.168.271</b>
<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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(318.388.089.891)</b>	<b>(374.167.068.804)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(23.820.813.226)</b>	<b>49.975.374.028</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4.1</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>48.593.316.709</b>	<b>72.414.129.935</b>

(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

Các thuyết minh Báo cáo tài chính từ trang 10 đến trang 33 là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính này 9



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

#### 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:

Tên	Địa chỉ
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".

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

### 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

### 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

## 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 phân 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

## 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

## 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

## 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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**

**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 Trảng 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>

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

**4.2 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 - 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.
(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	
(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	



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.3 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/TTTr-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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.4 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>	<b>-</b>	<b>3.870.457</b>
<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".



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
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 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927		447.339.796	935.050.597	43.366.694.126	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
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 thuê 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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.9 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>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<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
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<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>		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<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>

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

**4.10 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/HĐTĐ/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.
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.460.000.000.000</b>	<b>997.000.000.000</b>			



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.11 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
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>	-	<b>318.000.000.000</b>	-	-
<i>Bên thứ ba</i>	<i>318.000.000.000</i>	<i>318.000.000.000</i>	-	<i>318.000.000.000</i>	-	-
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>318.000.000.000</b>	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.12 Vốn chủ sở hữu**

**4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	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)
Tại ngày 31/12/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
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
Tại ngày 31/12/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	188.609.350.271	1.090.174.869.900

(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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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)**

**4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.12.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	Cổ phiếu	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	Năm 2024
	VND	(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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG 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

**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-TTCP 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*

**Trần Thành Nhơn**  
Kế toán trưởng

*Ngô Anh Tuấn*

**Ngô Anh Tuấn**  
Người lập

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Thank you*





# ANNUAL REPORT

# 2025

April 2026



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

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

(+84-28) 22418282 – 38382030

[www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

## TABLE OF CONTENTS

<b>1</b>	<b>GENERAL INFORMATION</b>	Overview Information 03 History of Formation and Development 03 Business Sectors and Operating Locations 04 Governance Model, Business Organization and Management Structure 05 Development Orientation 06 Mid-term and Long-Term Development Strategy 06 Sustainable Development Goals 07 Risk Management 08
<b>2</b>	<b>OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR</b>	Business Operations 11 Organization and Human Resources 13 Investment and Project Implementation 16 Financial Performance 18 Shareholder Structure 19
<b>3</b>	<b>REPORTS OF BOARD OF MANAGEMENT</b>	Evaluation of Business Performance 22 Business Performance Report 23 Financial Position 23 Future Development Plan 23
<b>4</b>	<b>BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF COMPANY OPERATION</b>	Board of Directors' Evaluation 25 Plans and Direction of the Board of Directors 25
<b>5</b>	<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	Board of Directors 27 Supervisory Board 32
<b>6</b>	<b>AUDITED FINANCIAL STATEMENTS</b>	Auditor's report 40 Financial Statements 42



1

## GENERAL INFORMATION

Overview Information

History of Formation and Development

Business Sectors and Operating Locations

Governance Model, Business Organization and Management Structure

Development Orientation

Mid-term and Long-Term Development Strategy

Sustainable Development Goals

Risk Management

## OVERVIEW INFORMATION

<b>Transaction name</b>	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
<b>Abbreviated Name</b>	: LAND SAI GON
<b>Business Registration Certificate No.</b>	: 0305316946, issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, latest amendment (14th) on June 04, 2025
<b>Charter Capital</b>	: 900.000.000.000 VND
<b>Owner's Investment Capital</b>	: 900.000.000.000 VND
<b>Address</b>	: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City
<b>Phone Number</b>	: (+84) (028) 22418282 - 38382030
<b>Fax Number</b>	: (+84) (028) 38381626
<b>Website</b>	: www.landsaigon.vn
<b>Stock Code</b>	: LSG

## HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT

- ❖ On November 16, 2007, Saigon Vi Na Electricity Land Joint Stock Company (EVN LAND SAI GON) was established with four founding shareholders: Vietnam Electricity (EVN), Ho Chi Minh City Power Company (now Ho Chi Minh City Power Corporation), Power Company No. 2 (now Southern Power Corporation) and Voluntary Youth Public Benefit Service Company Limited with a registered charter capital of 1,500 billion VND.
- ❖ On August 1, 2008, the company was approved as a public company by the State Securities Commission of Vietnam. Later, on March 15, 2013, the company was officially recognized as a large-scale public company under Official Letter No. 932/UBCK-QLPH issued by the State Securities Commission.
- ❖ On May 15, 2012, the company officially changed its name from Saigon Vi Na Electricity Land Joint Stock Company to Saigon Vi Na Land Joint Stock Company (LAND SAI GON).
- ❖ On April 16, 2014, the company officially registered its securities with the Vietnam Securities Depository under Certificate No. 26/2014/GCNCP-VSD, with an initial registered share volume of 51,825,834 shares.
- ❖ By June 2015, LAND SAI GON had increased its charter capital to 900 billion VND. All additional issued shares were also registered with the Vietnam Securities Depository under Official Letter No. 26/2014/GCNCP-VSD-1 dated August 4, 2015, approving the registration of an additional 38,174,166 shares
- ❖ On May 12, 2022, the Company's shares (stock code: LSG) were officially registered for trading on the UPCoM system at the Hà Nội Stock Exchange, with a total of 90,000,000 shares registered for trading, at a par value of VND 10,000 per share

## BUSINESS SECTORS AND OPERATING LOCATIONS

### Main business activities:

- Trading real estate and land use rights owned, used or leased by company. Detail: Real estate business.
- ❖ Real estate consulting, brokerage, and auction services: Includes apartment and high-end building management services, real estate advertising services, real estate brokerage, real estate valuation, and real estate exchange.
- ❖ Short-term accommodation services: Includes hotel business (meeting star rating standards and not operating at the company’s headquarters).
- ❖ Construction of other civil engineering works: Includes construction of residential, industrial, irrigation, and technical infrastructure projects.
- ❖ Construction of railway and road projects: Includes transportation infrastructure construction.
- ❖ Architectural and related technical consulting activities: Includes construction consulting (excluding construction design, construction supervision and surveying).
- ❖ Advertising services: Includes marketing services.
- ❖ Specialized design activities: Includes interior decoration.
- ❖ Financial support services not classified elsewhere: Includes investment consulting services (excluding financial, accounting, and legal consulting).
- ❖ Agency, brokerage, and auction services: Includes commercial brokerage.

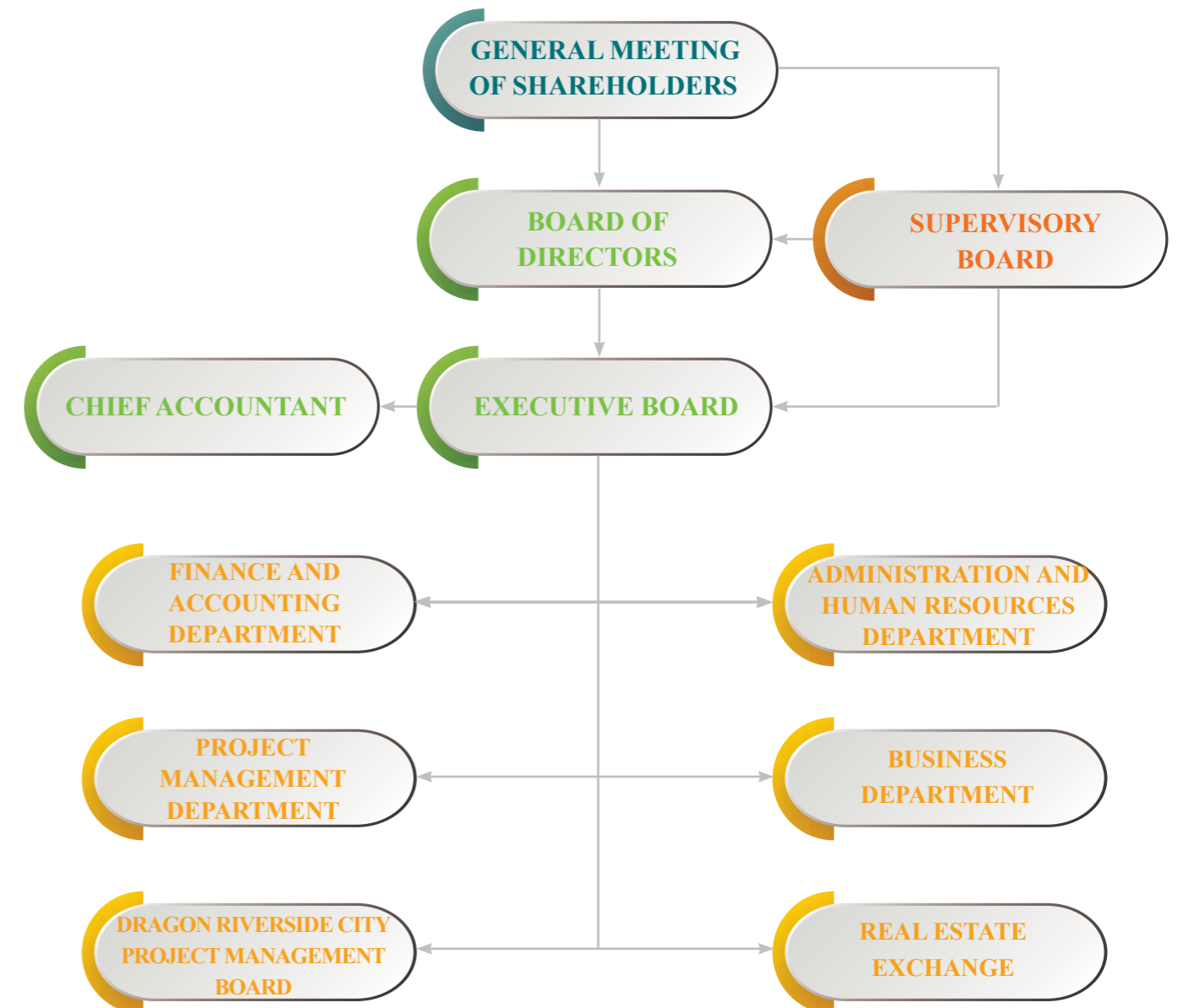
### Business territory:

Within the territory of Vietnam



## GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGEMENT STRUCTURE

### Organizational chart



## DEVELOPMENT ORIENTATION

### MAIN OBJECTIVES

- ❖ To develop into a real estate company with strong project execution capabilities, focusing on strategically located projects in Hồ Chí Minh City.
- ❖ The current development focus is the Dragon Riverside City project – a key project that plays a decisive role in the Company’s medium- and long-term growth and operational efficiency.
- ❖ Committed to delivering high-quality, well-crafted products to customers.
- ❖ Always prioritizing the interests of customers, shareholders, and partners.
- ❖ Upholding reputation and quality as the core measures of brand value.



### MID-TERM AND LONG-TERM DEVELOPMENTS STRATEGIES

- ❖ Focusing investment on the key project: the Office–Commercial–Hotel and Residential Complex at 628–630 Võ Văn Kiệt, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City (Dragon Riverside City).
- ❖ Implement large-scale projects alongside medium and small projects to generate early revenue and ensure rapid capital turnover.
- ❖ Prioritize investment and business activities in real estate projects such as residential, commercial and office spaces while gradually expanding into other sectors such as services, consulting and construction.
- ❖ Identify Hồ Chí Minh City as the main market while gradually expanding to other localities.
- ❖ Build the company's brand based on two fundamental factors: product quality and a professional working environment.



## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

LAND SAI GON is oriented toward sustainable development based on three pillars: Environment – Social – Governance. The Company consistently focuses on building a stable development foundation, ensuring a harmonious balance of interests among shareholders, customers, employees, and the community.

### FOR THE ENVIRONMENT



LAND SAI GON is committed to complying with legal regulations on environmental protection throughout the process of project investment, construction, and development. The Company places strong emphasis on the efficient use of natural resources, while implementing management measures to minimize environmental impacts during construction, ensuring that building activities do not adversely affect the landscape or the living conditions of local communities in the project area.

### FOR CORPORATE GOVERNANCE

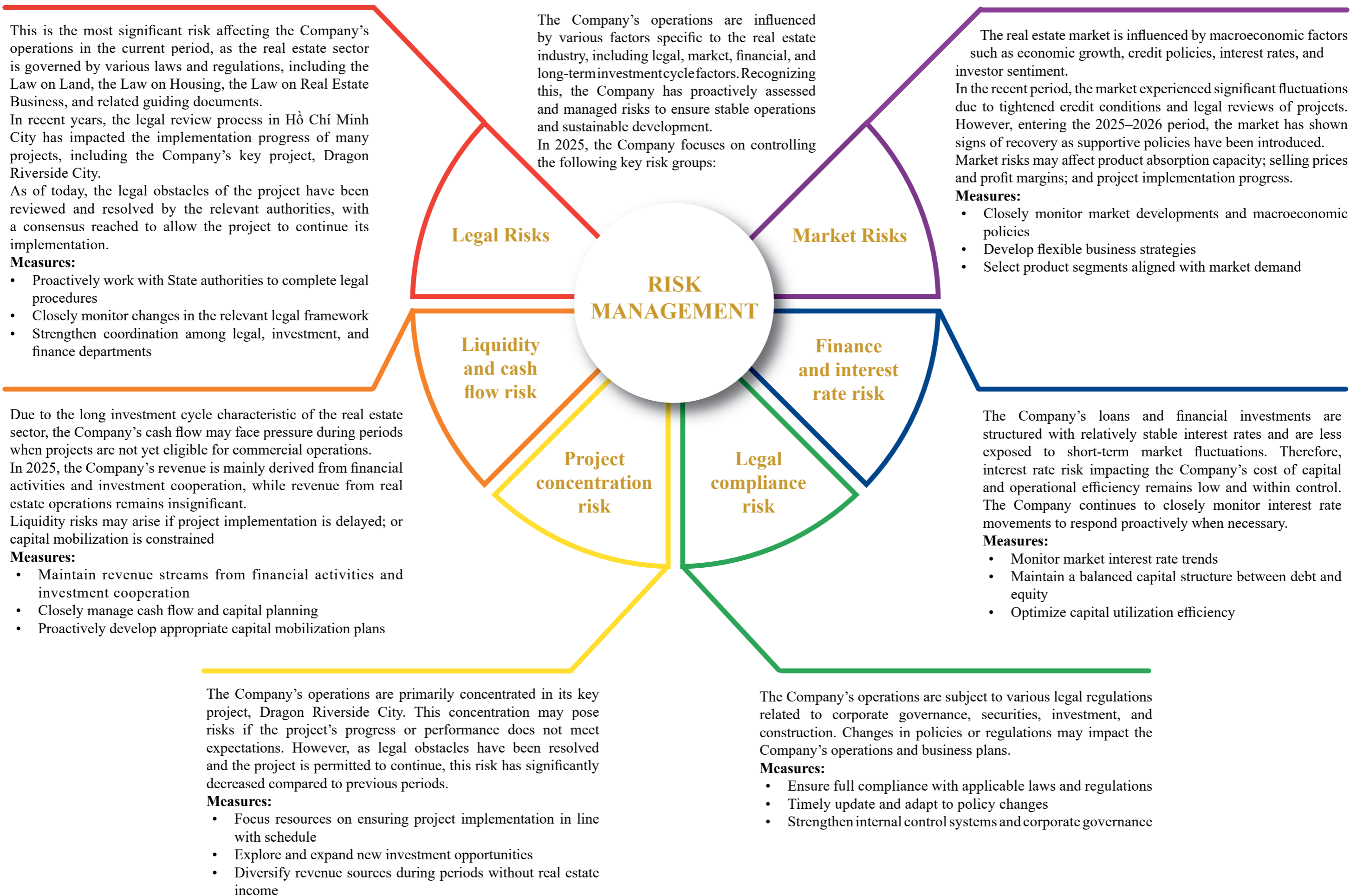
The Company places great emphasis on building a transparent corporate governance system in compliance with legal regulations and its Charter. LAND SAI GON maintains an effective coordination mechanism among the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors, the Board of Management, and the Supervisory Board, ensuring that management and operational activities are conducted rigorously and efficiently, with a focus on achieving stable and sustainable development.

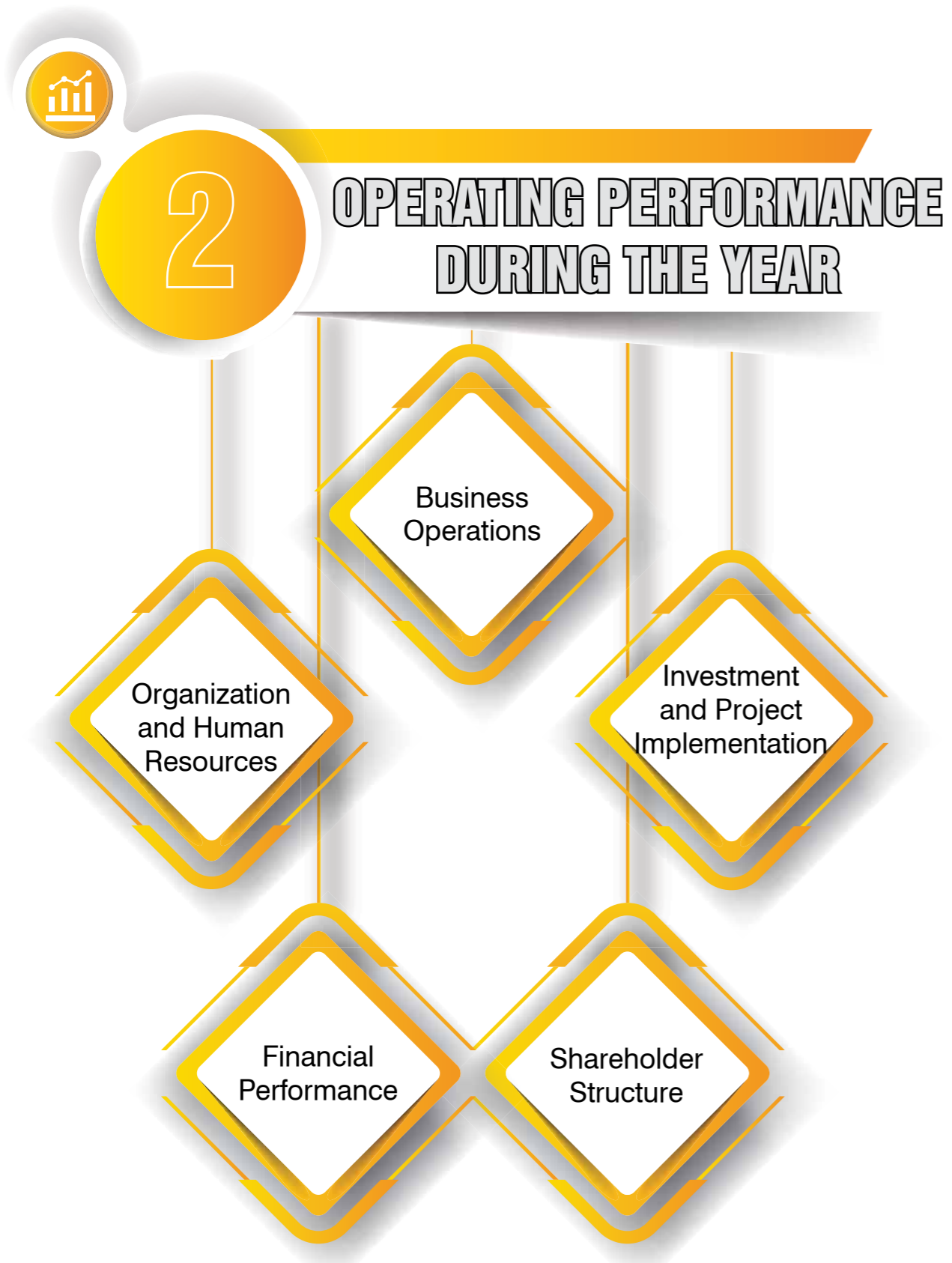
### FOR SOCIETY AND THE COMMUNITY



In addition to its business operations, LAND SAI GON consistently demonstrates a strong commitment to social responsibility by actively participating in social welfare activities. The Company regularly collaborates with local authorities to implement community support programs, such as visiting and providing gifts to underprivileged families, contributing to disaster prevention and relief funds, and engaging in various charitable initiatives.







**Business operations**

In 2025, the Company continued to focus its resources on implementing and completing the legal procedures for the Office – Commercial – Hotel and Residential Complex Project at 628–630 Võ Văn Kiệt, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City (Dragon Riverside City) — a key project that plays a decisive role in the Company’s development strategy.

As the project is still in the legal completion phase and not yet eligible for commercial operations, the Company’s business activities during the year were primarily sustained through revenue from financial activities and services. Specifically, revenue was generated from investment cooperation/ BCC, short-term lending, bank deposit interest, as well as income from project management consulting services, real estate consulting, and other incidental income arising during operations.

Meanwhile, the Company proactively carried out financial investment activities to efficiently utilize its capital during the project’s pre-implementation phase, thereby generating stable cash flows, maintaining operations, and optimizing capital efficiency.

Overall, the Company’s business operations in 2025 remained stable, ensuring financial stability and preparing the necessary conditions for the project implementation phase in 2026.

**Performance Results for 2025 Profit Targets:**

In 2025, the Company successfully met and exceeded its assigned business plan. Revenue reached VND 190.11 billion, equivalent to 110% of the annual plan. 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 plan of VND 2.55 billion, equivalent to 10.14 times the target. Profit after tax reached VND 20.51 billion, equivalent to 10.06 times the planned figure.

**Performance compared to the plan**

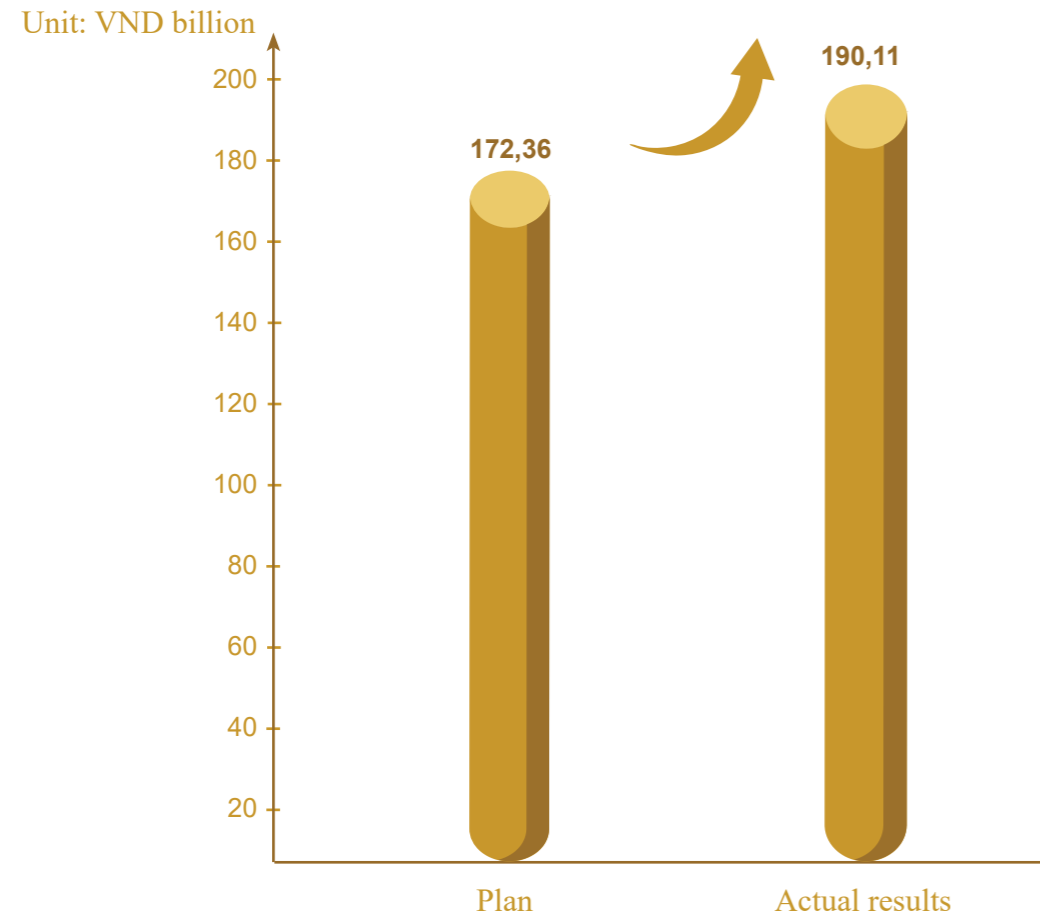
Unit: VND billion

No	Indicator	Actual results 2024	Plan 2025	Actual results 2025	Compared to plan	Growth 2025/2024 (%)
1	Total revenue	180.83	172.36	190.11	1.10	105.13
2	Profit after Tax	2.73	2.04	20.51	10.06	750.58

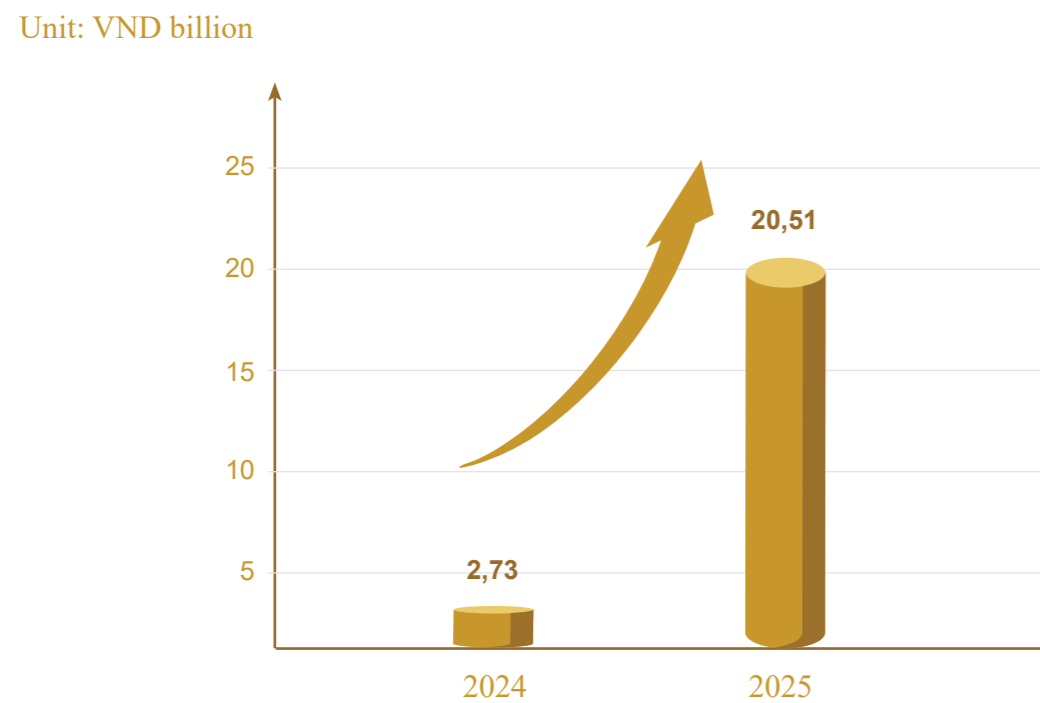


ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES

TOTAL REVENUE 2025



PROFIT AFTER TAX



Changes in Executive Board: None

**Number of Officers and Employees**

The total number of employees of the Company as of December 31, 2025, is 25 people. Specifically:

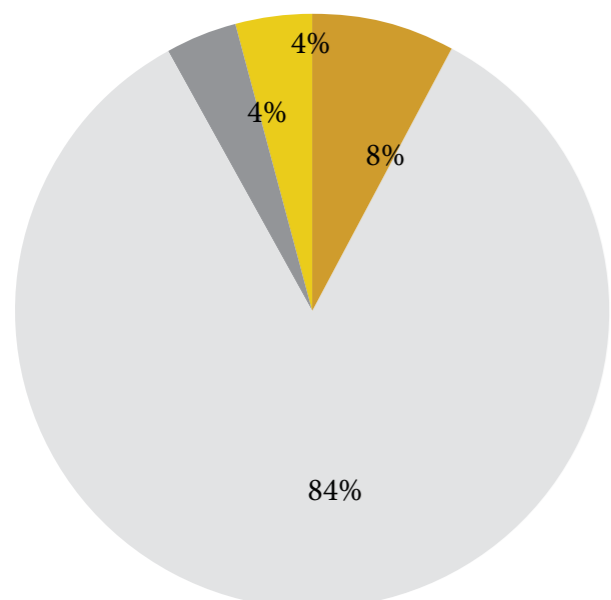
NO.	DEPARTMENT	TOTAL	EDUCATION LEVEL				GENDER	
			Postgraduate	University	College	Intermediate /High School	Male	Female
1	BOARD OF MANAGEMENT	2	1	1			1	1
2	ADMINISTRATION & HR	5		3	1	1	1	4
3	FINANCE & ACCOUNTING	4		4			3	1
4	PROJECT MANAGEMENT	9	1	8			9	
5	BUSINESS DEVELOPMENT	5		5			2	3
<b>TOTAL</b>		<b>25</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
<b>PERCENTAGE</b>		<b>100</b>	<b>8%</b>	<b>84%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>64%</b>	<b>36%</b>

**Recruitment and Training Policy**

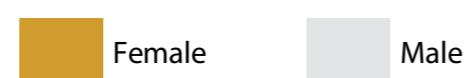
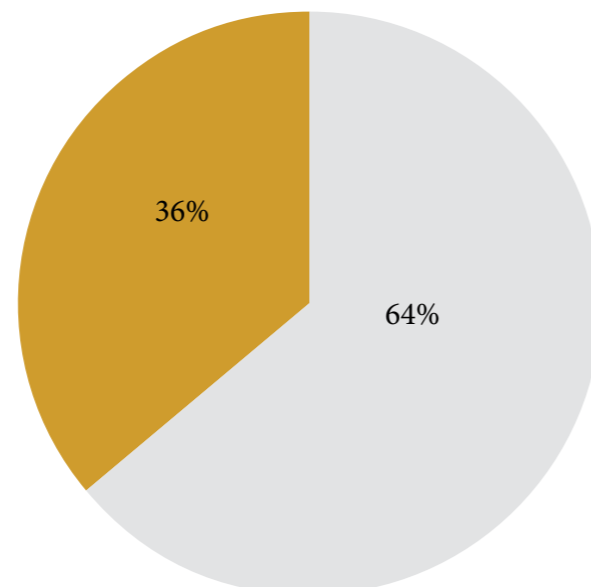
Recruiting, training, nurturing, and developing human resources are essential activities for the company. With the goal of enhancing the professional knowledge and skills of its workforce, the company has established recruitment and training regulations to ensure a systematic, scientific and highly effective human resource management approach. The planning of recruitment, training, development and skill enhancement is conducted annually



**LABOR QUALIFICATION STRUCTURE**



**SEX RATIO**



**Welfare Policy**

LAND SAI GON is committed to protecting and ensuring the rights of its employees. Besides encouraging staff to continuously improve in various aspects such as professional ethics and personal development.

The Company's Management also collaborates with internal unions to implement various welfare policies for employees, such as organizing periodic health check-ups; visiting and supporting employees or their family members in cases of illness, bereavement, or special occasions; presenting birthday flowers; offering gifts to female employees on International Women's Day (March 8) and Vietnamese Women's Day (October 20); providing Lunar New Year gifts; giving presents to employees' children on International Children's Day (June 1) and the Mid-Autumn Festival; and rewarding outstanding students.

In addition, to further enhance employees' spiritual well-being, the Company organizes annual trips and vacations and regularly creates opportunities for interaction and talent development through various activities such as team building and sports competitions.



## INVESTMENT PROJECT IMPLEMENTATION STATUS

### Office – Commercial – Hotel and Residential Complex Project (Dragon Riverside City)

<b>Investor</b>	:	Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
<b>Location</b>	:	628-630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City
<b>Scale</b>	:	- Land area: 31,163.70 m <sup>2</sup> - Overall construction density: 39.48 % - Overall floor area ratio: 7.39 - Total gross floor area: 230,299.74 m <sup>2</sup>

Including 3 sub-projects:

- Phase 1** : High-end residential apartments (Dragon Hill Premier)
- Phase 2** : Office - Commercial - Hotel Complex (Dragon Tower) and Shopping Mall (Dragon Mall)

### Dragon Hill Premier

The project includes a high-end residential apartment complex with building heights ranging from 30 to 42 floors, with a total gross floor area of 123,405 m<sup>2</sup> (excluding basements, technical floors, and the roof).

The total number of units is 1,216, including:

- 1,146 apartments with 1 to 3 bedrooms
- 12 penthouse units
- 35 serviced apartments
  - 23 office tel

### Dragon Tower

- 53-storey high-rise building
- Total gross floor area: 72,710.6 m<sup>2</sup>
- Functions: high-end serviced apartments, Grade A offices, and a 5-star hotel
- Positioned as an architectural landmark and a premium service hub in District 5

### Dragon Riverside City Office – Commercial – Hotel and Residential Complex Project

### Dragon Mall

- 6-storey shopping mall
- Total gross floor area: 34,124.8 m<sup>2</sup>
- Oriented to be developed as a modern, internationally scaled shopping center, aiming to become one of the leading retail destinations in Vietnam



## FINANCIAL PERFORMANCE

### Financial performance

Unit: VND million

No.	Indicator	2024	2025	Variance (%)
1	Total Assets	2,355,418	2,153,703	(8.56)
2	Net revenue	3,425	8,020	134.16
3	Operating Profit	(66,342)	(60,407)	(8.95)
4	Other Profit	69,957	86,239	23.27
5	Profit Before Tax	3,615	25,831	614.55
6	Profit After Tax	2,732	20,505	650.55

Source: Audited Financial Report for 2025

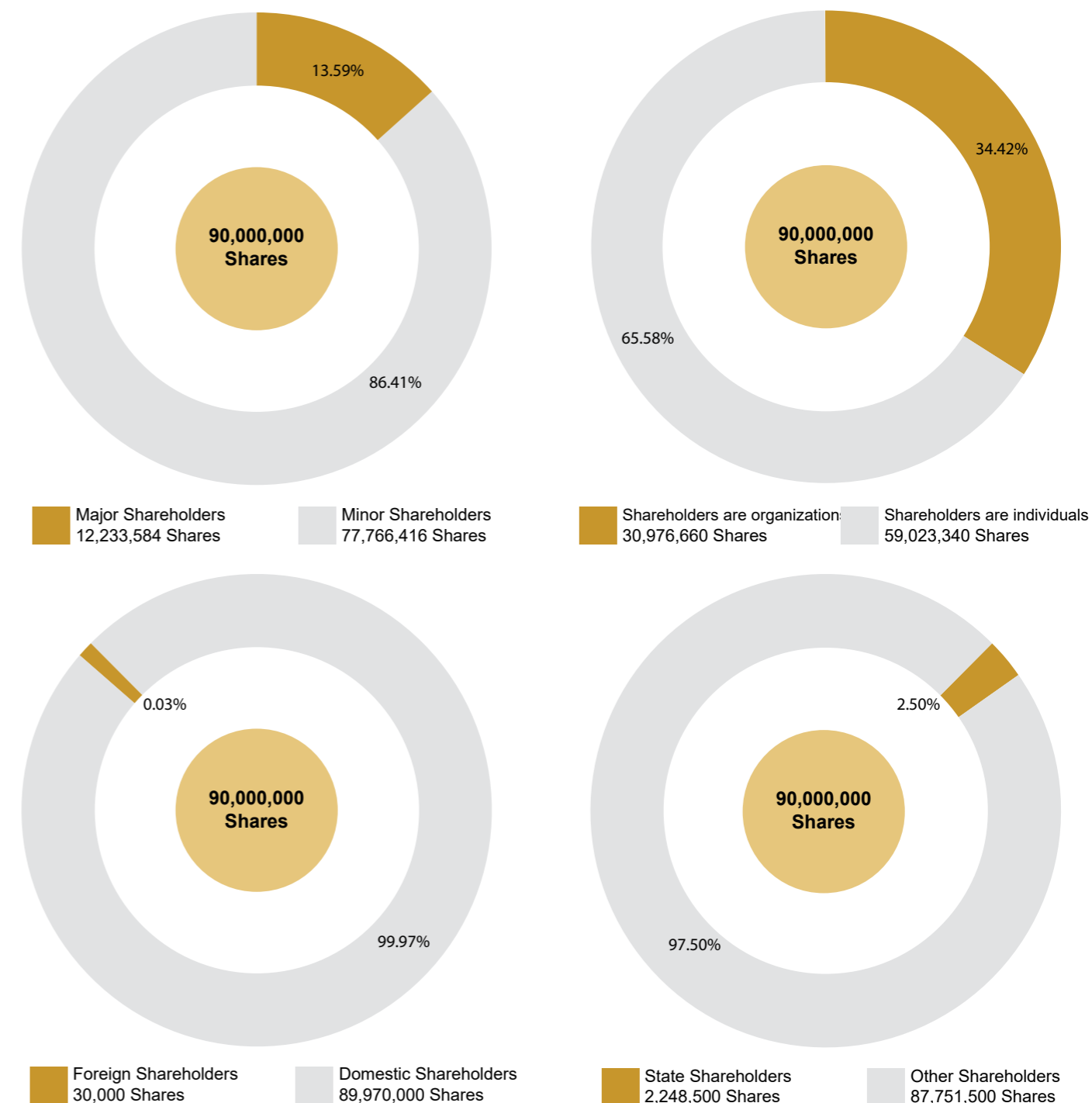
### Key Financial Ratios

No.	Ratio	Unit	2024	2025
<b>I Liquidity</b>				
1	Current ratio	Time	1.32	0.71
2	Quick ratio	Time	1.32	0.71
<b>II Leverage</b>				
1	Debt/Total asset	%	55.72	49.38
2	Debt/Total Equity	%	125.83	97.56
<b>III Operating Ratios</b>				
1	Inventory turnover	Cycle		
2	Total assets turnover	Cycle	0.0015	0.0036
<b>IV Profitability</b>				
1	Return on Sales (ROS)	%	79.76	255.68
2	Return on Equity (ROE)	%	0.26	1.88
3	Return on Assets (ROA)	%	0.12	0.95
4	Operating Profit/Revenue	%	(1,937.00)	(753.21)

## SHAREHOLDER STRUCTURE

### Shares

No.	Content	Outstanding shares	Restricted transfer Shares	Freely Transferable Share
1	Number of Shares	90,000,000	0	90,000,000
2	Par Value (VND/share)	10,000	0	10,000
3	Share Value (VND)	900,000,000,000	0	900,000,000,000





**Changes in Owner's Investment Capital**

No.	Date	Additional Charter Capital (VND)	Charter Capital After Issuance (VND)	Issuance Method
1	16/11/2007		518,258,340,000	Initial Charter Capital (Fully Contributed)
2	02/07/2015	381,741,660,000	900,000,000,000	Private Share Placement

Treasury Share Transaction: None

Other Securities: None



## EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE



In 2025, the State continued to conduct legal reviews, inspections, and audits of numerous real estate projects in the city to address existing difficulties and obstacles. As a result, the project's planned construction commencement and apartment sales launch in 2025 could not be carried out as originally scheduled.

Through meetings and working sessions between the Company and the Departments, agencies, and the People's Committee of Hồ Chí Minh City, by the end of 2025, the project's legal issues had been resolved, allowing it to proceed.

The Company is currently expediting coordination with the local authorities to complete the remaining procedures for project implementation.

With the efforts of the management and all employees, the Company's business performance in 2025 recorded a pre-tax profit of VND 25.83 billion, achieving 10.14 times the planned target.

## BUSINESS PERFORMANCE REPORT

### Business Performance in 2025

Unit: VND million

No.	Item	Actual result 2024	Plan 2025	Actual result 2025	Performance ratio 2025/2024 (%)
1	Net revenue	3,425	5,125	8,020	234.16
2	Income from financial activities	107,360	83,991	95,846	89.28
3	Financial Expense	164,207	149,326	146,822	89.41
4	Net Profit After Tax	2,732	2,038	20,505	750.55

## FINANCIAL POSITION

### Assets

Unit: VND million

No.	Item	31/12/2024		31/12/2025		Performance ratio 2025/2024 (%)
		Amount	Weighing	Amount	Weighing	
1	Current assets	486,416	20.65%	717,137	33.30%	147.43
2	Non-current assets	1,869,002	79.35%	1,436,566	66.70%	76.86
	<b>Total assets</b>	<b>2,355,418</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,153,703</b>	<b>100.00%</b>	<b>91.44</b>

### Liabilities

Unit: VND million

No.	Item	31/12/2024		31/12/2025		Performance ratio 2025/2024 (%)
		Amount	Weighing	Amount	Weighing	
1	Current liabilities	368,151	28.05%	1,010,288	94.99%	274.42
2	Non-current liabilities	944,240	71.95%	53,240	5.01%	5.64
	<b>Total liabilities</b>	<b>1,312,391</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,063,528</b>	<b>100.00%</b>	<b>81.04</b>

## FUTURE DEVELOPMENT PLAN

- ❖ Focus on investing in the Dragon Riverside City project at 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City
- ❖ Implement large-scale projects alongside mid-sized and small projects to generate early revenue and ensure quick capital turnover.
- ❖ Prioritize investment and business activities in real estate projects, including residential, commercial, and office developments, while gradually expanding into other sectors such as services, consulting, and construction.
- ❖ Establish Hồ Chí Minh City as the key market while gradually expanding into other localities.
- ❖ Build the company's brand based on two core factors: product quality and a professional working environment.



4

## BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF COMPANY OPERATION

Board of Directors' Evaluation

Plans and Direction of the Board of Directors

### Performance Assessment of Board of Management

- ❖ In 2025, the General Director promptly implemented the resolutions of the Board of Directors, while regularly reporting, consulting, and seeking the Board's opinions on issues arising during the management and operation of the Company.
- ❖ The General Director performed executive functions in accordance with the Law on Enterprises, relevant legal regulations, and the Company's Charter. Management and operational activities were carried out in line with the directions and plans set by the Board of Directors.
- ❖ During the year, the Board of Directors regularly monitored, reviewed, and supervised the General Director in performing assigned duties as well as tasks authorized by the Board. Accordingly, the Board of Directors assessed that the General Director fully complied with its directives and ensured the implementation of tasks and work plans in a timely manner.

### Evaluation of the Company's Operations

In 2025, legal reviews of real estate projects in Hồ Chí Minh City continued to be conducted by state authorities to ensure full compliance with regulations on land and construction investment. As a result, the planned construction commencement and a partment sales launch could not be carried out as scheduled.

- ❖ With the efforts of the management and all employees, the Company achieved a pre-tax profit of VND 25.83 billion in 2025, equivalent to 10.14 times the annual plan
- ❖ The Company successfully held the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024 on 25 April 2025. As of 31 December 2025, the total number of shareholders was 28,759

### Plans and Directions of the Board of Directors

#### The Board of Directors (BOD) has outlined the following key operational directions for 2026:

- ❖ *First*, to strengthen governance and oversight of executive management, ensuring that the General Director and the Board of Management effectively implement the 2026 business plan approved by the General Meeting of Shareholders.
- ❖ *Second*, to focus on completing the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City Project, including determination of land-related financial obligations, completion of construction investment procedures, and implementation of the Dragon Hill Premier residential project in accordance with the planned schedule and quality standards.
- ❖ *Third*, to enhance financial governance and risk control, ensuring efficient utilization of the Company's capital during project investment and implementation.
- ❖ *Fourth*, to develop and implement the Company's brand and business development strategy, gradually strengthening its 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 the plan to increase charter capital through a share issuance to existing shareholders to supplement equity capital for the Dragon Riverside City Project.



# 5

## CORPORATE GOVERNANCE

Board of Directors

Supervisory Board

### BOARD OF DIRECTORS



**NGUYỄN QUANG HIÊN**  
CHAIRMAN  
OF THE BOARD OF DIRECTORS



**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
VICE CHAIRMAN  
OF THE BOARD OF DIRECTORS



**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
MEMBER OF THE BOARD  
OF DIRECTORS CUM CHIEF  
EXECUTIVE OFFICER



**VŨ TRUNG TRỰC**  
MEMBER OF THE BOARD  
OF DIRECTORS



**NGUYỄN THỊ XUÂN HOA**  
MEMBER OF THE BOARD  
OF DIRECTORS



Mr.  
NGUYỄN QUANG HIỀN

CHAIRMAN  
OF THE  
BOARD OF  
DIRECTORS

**Working experience** : He has extensive experience in managing and operating businesses in the real estate and electricity sectors.

**Ownership of Voting Shares:** 291,735 shares

**Current Positions in Other Organizations:** None.

Mr.  
NGUYỄN QUANG TRUNG

VICE CHAIRMAN  
OF THE BOARD  
OF DIRECTORS

**Working experience** : He has many years of experience in managing and operating businesses in the real estate, financial institutions and commercial services sectors.

**Ownership of Voting Shares:** None

**Current Positions in Other Organizations:**

- Chairman of BOD – Cong Hoa Trading Investment Joint Stock Company
- CEO- Conasi Property Management and Development Joint Stock Company
- Chairman of BOD – HD Capital Joint Stock Company

Mrs.  
TRẦN THỊ MINH TÂM

MEMBER OF BOARD  
OF DIRECTORS  
– CHIEF EXECUTIVE  
OFFICER

**Working experience:** Mrs. Tâm has extensive experience in managing and operating financial activities and investment operations related to construction and real estate.

**Ownership of Voting Shares:** 4,300,000 shares

**Current Positions in Other Organizations:** None.

Mr.  
VŨ TRUNG TRỰC

MEMBER OF  
BOARD OF  
DIRECTORS

**Working experience:** He has many years of experience in finance, risk management, and corporate finance at major financial institutions, banks, and real estate companies.

**Ownership of Voting Shares:** None

**Current Positions in Other Organizations:**

- Director of Planning Department – Phu Long Real Estate Corporation

Mrs.  
NGUYỄN THỊ XUÂN HOA

MEMBER OF  
BOARD OF  
DIRECTORS

**Working experience:** She has many years of experience in corporate law and legal affairs at real estate companies

**Ownership of Voting Shares:** None

**Current Positions in Other Organizations:**

- Member of BOD – Kim Ngan Real Estate Management Service Corporation

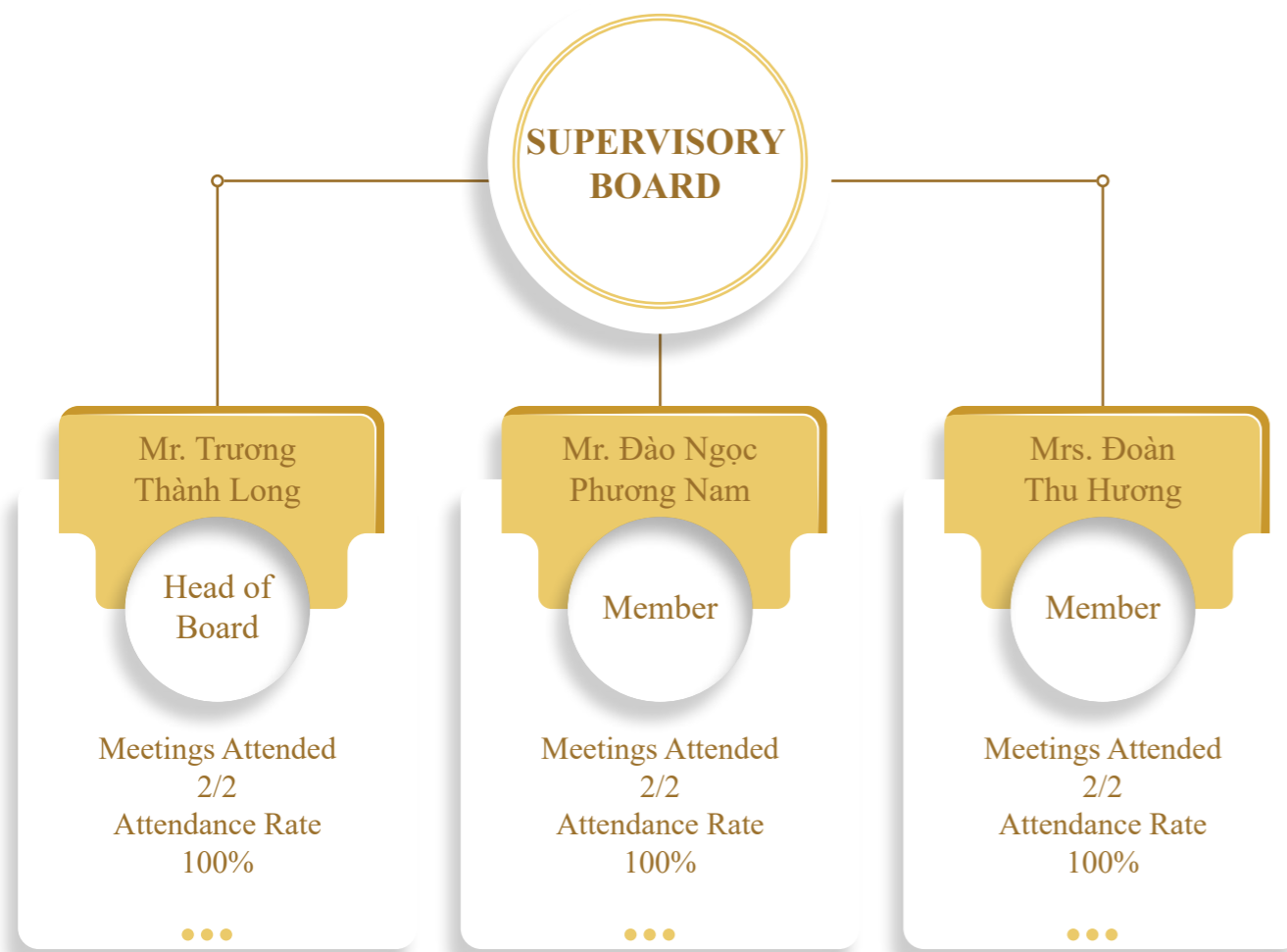
## Board of Directors' activities

No.	Full name	Position	Number of Meetings Attended	Note
1	Mr. Nguyễn Quang Hiện	Chairman of the Board of Directors	05/05	
2	Mr. Nguyễn Quang Trung	Vice Chairman of the Board of Directors	05/05	
3	Mrs. Trần Thị Minh Tâm	Member of the Board of Directors cum Chief Executive Officer	05/05	
4	Mr. Vũ Hoài	Member	01/05	Dismissed on 24/4/2025
5	Mrs. Bùi Hương Quế	Member	01/05	Dismissed on 24/4/2025
6	Mr. Vũ Trung Trực	Member	03/05	Appointed 24/4/2025
7	Mrs. Nguyễn Thị Xuân Hoa	Member	03/05	Appointed 24/4/2025



## Resolutions/Decisions of the Board of Directors (BOD)

No.	Resolutions/Decisions	Date	Content
<b>I. Resolution of the Board of Directors(BOD)</b>			
1	104/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Resolution on Organizing the 2024 Annual General Meeting of Shareholders
2	108/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Resolution on the approval of business performance results for 2024 and the provisional assignment of business targets for 2025
3	128/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Resolution on the personnel plan, total salary fund, and salary coefficient for 2025
4	129/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Resolution on the procurement of equipment in 2025
5	305/NQ-LSG.HĐQT	31/3/2025	Resolution on documents to be submitted to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024
6	356/NQ-LSG.HĐQT	15/4/2025	Resolution on the nomination of two additional candidates to the Board of Directors for the 2023–2028 term
7	391/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2025	Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024
8	396/NQ-LSG.HĐQT	25/4/2025	Resolution on cooperation for the development, consultancy, brokerage, and distribution of products of the Dai Phuoc Oasia Swan Bay Project
9	419/NQ-LSG.HĐQT	08/5/2025	Resolution on the assignment of the 2025 business plan
10	425/NQ-LSG.HĐQT	15/5/2025	Resolution on the selection of an independent auditor for the 2025 financial statements.
11	571/NQ-LSG.HĐQT	01/8/2025	Resolution on short-term borrowing
12	669/NQ-LSG.HĐQT	15/09/2025	Resolution on receiving capital contribution for cooperation in the Dragon Riverside City Project.
13	985/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Resolution on the approval of the estimated business performance for 2025 and the provisional assignment of business targets for 2026
14	986/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Resolution on the personnel plan, total salary fund, and salary coefficient for 2026
15	987/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Resolution on the equipment procurement plan for 2026
<b>II. Decision of the Board of Directors(BOD)</b>			
1	364/QĐ-LSG.HĐQT	17/4/2025	Decision on Issuing the Working Regulations for the 2024 Annual General Meeting of Shareholders
2	583/QĐ-LSG.HĐQT	08/08/2025	Decision on Issuing Internal Regulations on Corporate Governance for Saigon Vi Na Land Joint Stock Company



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 financial year ended 31 December 2025.

**Oversight and inspection activities**

In 2025, the Supervisory Board performed its oversight function in accordance with the Law on Enterprises and the Company’s Charter, focusing on the following matters:

- Monitoring compliance with laws, the Company’s Charter, and resolutions of the General Meeting of Shareholders.
- Overseeing 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 use 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 documents and reports and was facilitated with favorable conditions to perform its duties in accordance with regulations.

**The Supervisory Board’s Assessment**

Through the monitoring process, the Supervisory Board found that the Board of Directors and the Board of Management have operated the Company in compliance with applicable laws and the Company’s Charter.

Corporate governance and financial management have been implemented in a relatively strict manner. The 2025 financial statements were prepared in accordance with accounting standards and have been audited and confirmed by an independent auditor.

The Company has primarily focused on completing the legal documentation of its projects due to the impact of regulatory reviews on real estate projects in Hồ Chí Minh City; therefore, project implementation progress has not met the planned schedule.

The Supervisory Board also noted that by the end of 2025, through meetings and working sessions between the project owner and local authorities, legal obstacles of the project have gradually been reviewed and resolved. This is a positive signal and a solid basis for project implementation in 2026.

**Recommendations:**

The Supervisory Board makes the following key recommendations to the BOD and Board of Management:

- Accelerate the completion of legal procedures for the project: Continue working with local authorities to finalize the remaining legal procedures for the Dragon Riverside City Project, including determination of land-related financial obligations, adjustment of the investment policy, and issuance of construction permits.
- Prepare conditions for project implementation.
- Enhance financial governance.
- Improve the corporate governance system.

**Conclusion:**

In 2025, despite ongoing difficulties caused by 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 last six months of 2025, positive developments were recorded through meetings and working minutes with state authorities regarding the resolution of legal issues of the Dragon Riverside City Project. Based on these legal grounds, the Company can continue project implementation and development in 2026.

**Transactions, Remuneration and Benefits of the Board of Directors, Board of Management and Supervisory Board**

During the year, based on internal spending regulations, salary policies, and the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024, the total remuneration for the Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management in 2025 amounted to VND 3,93 billion.







**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



**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**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



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

#### 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

0236  
CC  
EMTC  
SM  
-CH  
T  
NH

781  
NG  
NH  
VA  
IE  
NH  
NI  
HO



**RSM Vietnam**  
 Hanoi Office  
 25<sup>th</sup> Floor, Tower A, Discovery Complex,  
 No. 302 Cau Giay Street, Dich Vong Ward,  
 Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T: (+84)24 3795 5353  
 F: (+84)24 3795 5252

www.rsm.global/vietnam  
 www.rsmhanoi.com.vn

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

**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*

**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





SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

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>

The notes set out on pages 10 to 33 are an integral part of these financial statements

6

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

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

Expressed in VND

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	As at 31 December 2025	As at 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>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

The notes set out on pages 10 to 33 are an integral part of these financial statements

7

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

INCOME STATEMENT  
For the year ended 31 December 2025

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024 (Restated)
1. Revenues from sales of goods and services	01	5.1	8,020,000,000	3,425,000,000
2. Sale deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales of goods and services	10		8,020,000,000	3,425,000,000
4. Cost of sales	11	5.2	4,371,212,991	1,045,820,785
5. Gross profit	20		3,648,787,009	2,379,179,215
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
10. Net operating (loss)	30		(60,407,124,739)	(66,342,383,678)
11. Other incomes	31	5.6	86,240,956,053	70,043,921,120
12. Other expenses	32		2,335,188	86,511,521
13. Other profit	40		86,238,620,865	69,957,409,599
14. Profit before tax	50		25,831,496,126	3,615,025,921
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)
17. Profit after tax	60		20,505,156,239	2,731,912,554
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

The notes set out on pages 10 to 33 are an integral part of these financial statements

8

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

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>				
1. Profit before tax	01	5.7	25,831,496,126	3,615,025,921
2. Adjustments for				
- 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
3. Profit from operating activities before changes in working capital	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)
Net cash (used in) operating activities	20		(74,116,696,075)	(130,769,725,439)
<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
Net cash from investing activities	30		368,683,972,740	554,912,168,271
<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)
Net cash (used in) financing activities	40		(318,388,089,891)	(374,167,068,804)
<b>NET CASH FLOWS DURING THE YEAR</b>	50		(23,820,813,226)	49,975,374,028
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	4.1	72,414,129,935	22,438,755,907
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	4.1	48,593,316,709	72,414,129,935

(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

The notes set out on pages 10 to 33 are an integral part of these financial statements

9



**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

## 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.

**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

## 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:

Name	Address
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".

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.



**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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 VND	As at 01 January 2025 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 VND	As at 01 January 2025 VND
<b>Short-term</b>		
<i>Amount due from third parties</i>	<i>587,000,000,000</i>	<i>340,000,000,000</i>
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>		
<i>Amount due from third parties</i>	<i>-</i>	<i>471,000,000,000</i>
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>

TRANG AN INVESTMENT AND CONSTRUCTION JSC

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

**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	



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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	As at 01 January 2025
	VND	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	As at 01 January 2025
	VND	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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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	As at 01 January 2025
	VND	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	As at 01 January 2025
	VND	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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

**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		
	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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

**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>

**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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"	8,440,000,000	8,640,000,000
cooperation contracts (i)	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	-
<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>

**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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>			



25

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

**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>	-	-



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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	VND
As at 01 January 2024	900,000,000,000	1,565,519,629	139,630,134,340	1,041,195,653,969
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)
As at 31 December 2024	900,000,000,000	1,565,519,629	141,462,046,894	1,043,027,566,523
As at 01 January 2025	900,000,000,000	1,565,519,629	141,462,046,894	1,043,027,566,523
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
As at 31 December 2025	900,000,000,000	1,565,519,629	188,609,350,271	1,090,174,869,900

(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>

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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 Shares	As at 01 January 2025 Shares
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 VND	Year 2024 (Restated) VND
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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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>

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
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**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
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/HTDT/LSG-PNG dated 16 September 2025 (approved by the Board of Directors under Resolution No. 669/NQ-LSG.HDQT 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.



SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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.

SAI GON VI NA LAND JSC  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS  
For the year ended 31 December 2025

#### 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 VND	Year 2024 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 VND	Year 2024 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>

**SAI GON VI NA LAND JSC**  
628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**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

**ANNUAL REPORT 2025**  
**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Ho Chi Minh City, 7 April 2026

**LEGAL REPRESENTATIVE**

**GENERAL DIRECTOR**

**TRẦN THỊ MINH TÂM**

*Thank you*

