

Số: **391**/NQ-LSG.HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp Việt Nam năm 2020;
Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Đại hội đồng cổ đông;
Căn cứ Biên bản họp số: 390/BB-LSG.ĐHĐCĐ ngày 24/4/2025 của Đại
hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 của Công ty
Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả thực hiện nhiệm
vụ năm 2024 và định hướng hoạt động chính năm 2025.

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%

2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm soát Công ty năm
2024 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2025.

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%

3. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 đã được kiểm toán:

- Tổng doanh thu: 180,83 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 177,21 tỷ đồng, trong đó:
 - + *Giá vốn* : 1,03 tỷ đồng
 - + *Chi phí tài chính* : 164,21 tỷ đồng
 - + *Chi phí quản lý doanh nghiệp* : 11,88 tỷ đồng
 - + *Chi phí khác* : 0,09 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 3,62 tỷ đồng, (kế hoạch 1,21 tỷ đồng)

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%



4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2024 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2024: 2,73 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 138,73 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 141,46 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 1,8 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 139,66 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức

Tỷ lệ tán thành: 95,6160%

5. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư : 928,91 tỷ đồng
- Tổng doanh thu : 172,36 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 169,81 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giá vốn hàng bán : 3,64 tỷ đồng
 - + Chi phí tài chính : 149,33 tỷ đồng
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 16,68 tỷ đồng
 - + Chi phí khác : 0,16 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,55 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,04 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức

Tỷ lệ tán thành: 95,6160%

6. Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chức danh	Thù lao năm 2025 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2025
1	Phó chủ tịch HĐQT	8.000.000	1	96.000.000
2	Thành viên HĐQT	6.000.000	3	216.000.000
3	Trưởng Ban KS	6.000.000	1	72.000.000
4	Thành viên Ban KS	4.000.000	2	96.000.000
Tổng cộng				480.000.000

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%



7. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2025 theo nội dung Tờ trình số 248/TTr-LSG.BKS ngày 14/3/2025 của Ban kiểm soát.

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%

8. Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Vũ Hoài và Bà Bùi Hương Quế theo Tờ trình số 369/TTr-LSG.HĐQT ngày 18/4/2025 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 99,0468%

9. Bầu Ông Vũ Trung Trực làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 theo nội dung Tờ trình số 357/TTr-LSG.HĐQT ngày 15/4/2025 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 95,6068%

10. Bầu Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 theo nội dung Tờ trình số 357/TTr-LSG.HĐQT ngày 15/4/2025 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 95,6068%

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

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

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

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Quang Trung



TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2024
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHÍNH NĂM 2025**

Kính thưa Đại hội !

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON); Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính báo cáo đến Quý cổ đông tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát đối với Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025 như sau:

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

HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra các hoạt động của Tổng Giám đốc và các công việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành Công ty. Trong năm 2024, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra.

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

2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiên	Chủ tịch HĐQT	06/06	

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	06/06	
3	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT Kiêm Tổng Giám đốc	06/06	
4	Ông Vũ Hoài	Thành viên HĐQT	06/06	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	06/06	

- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị: trong năm 2024, có 6 cuộc họp Hội đồng Quản trị.

+ Ngày 29/3/2024, thông qua văn kiện trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 theo Tờ trình số 199/TTr-LSG.TCKT ngày 21/03/2024.

+ Ngày 23/4/2024, thông qua việc hợp tác kinh doanh theo Tờ trình số 281/TTr-LSG.TCKT ngày 19/04/2024.

+ Ngày 27/5/2024, thông qua việc hợp tác kinh doanh theo Tờ trình số 353/TTr-LSG.TCKT ngày 21/5/2024.

+ Ngày 17/7/2024, thông qua việc thực hiện các hoạt động tài chính theo Tờ trình số 480/TTr-LSG.TCKT ngày 12/7/2024.

+ Ngày 27/9/2024, thông qua kết quả hoạt động kinh doanh 08 tháng đầu năm 2024 theo Tờ trình số 664/TTr-LSG.TCKT ngày 16/9/2024.

+ Ngày 30/12/2024, thông qua việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Dragon Riverside City theo Tờ trình số 864/TTr-LSG.TCKT ngày 02/12/2024.

3. Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị: Trong năm 2024 HĐQT đã ban hành 12 Nghị quyết và 5 Quyết định cụ thể là:

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
A/ Nghị quyết HĐQT			
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Nghị quyết về việc gia hạn hợp đồng vay
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Handwritten signature

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/05/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Nghị quyết về việc thực hiện các hoạt động tài chính
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả hoạt động SXKD 8 tháng đầu năm 2024 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Nghị quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Dragon Riverside City
B/ Quyết định HĐQT			
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế tiền lương Công ty.
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương của Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Handwritten signature

4. Thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2024

Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị năm 2024 theo đúng như Nghị quyết ĐHCĐ năm tài chính 2023. Tổng thu nhập Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách và thù lao cho các thành viên HĐQT là 2,32 tỷ đồng (Chi tiết tại Mục 6 của Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán).

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

5.1. Hoạt động đầu tư, kinh doanh

Công ty tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (DA Dragon Riverside City).

Trong năm 2024, Nhà nước vẫn còn tiếp tục thực hiện chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản toàn thành phố, theo đó việc thẩm định giá đất dự án cũng bị ảnh hưởng, kéo dài nhiều năm nên kế hoạch khởi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ cũng chưa thể triển khai được.

5.2. Hoạt động tài chính:

Thực hiện các hoạt động tài chính khác để tạo nguồn thu cho Công ty.

5.3 Quản lý cổ đông

Công ty đã thực hiện lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2024 là 30.781 cổ đông tương ứng 90.000.000 cổ phần.

5.4 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng

Kết quả đạt được như sau:

- Tổng doanh thu : 180,83 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 177,21 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 3,62 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,73 tỷ đồng

Trong năm 2024 Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu của kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

5.5 Giao dịch với các bên có liên quan: Trong năm không phát sinh.

6. Các định hướng hoạt động chính trong năm 2025:



Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và tình hình triển khai thực hiện dự án của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2025 như sau:

- Chỉ đạo, giám sát Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

- Tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan của Dự án Dragon Riverside City và triển khai thi công xây dựng Dự án khu chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đạt tiến độ và đảm bảo chất lượng công trình.

- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh phát triển thương hiệu Công ty.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2024 và kế hoạch mục tiêu năm 2025.

Kính chúc Quý vị đại biểu và toàn thể cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

LAND SAI GON



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Hồ Chí Minh City, date month year 2025

**SUMMARY REPORT ON THE BOARD OF DIRECTORS'
PERFORMANCE IN 2024 AND OPERATIONAL ORIENTATION IN
2025**

Dear Shareholders !

In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the fiscal year 2023 of Saigon Vi Na Real Estate Joint Stock Company (LAND SAI GON), the Board of Directors (BOD) hereby presents to the esteemed shareholders this report on the execution of the BOD's duties, as well as the oversight and direction provided to the Company's General Director throughout 2024, along with the BOD's activity plan for 2025, as follows:

1. Supervising activities of the Board of Directors regarding the General Director

The BOD has continuously monitored and reviewed the activities of the General Director and the tasks delegated to the General Director in managing and operating the Company. In 2024, the BOD provided direction, oversight and evaluation of the General Director's execution of business operations, ensuring that all tasks were completed in accordance with the planned schedule.

The General Director has diligently implemented and executed the Resolutions of the BOD, frequently consulting the BOD on arising issues in the operational management of the Company. Furthermore, the General Director has strictly complied with the provisions of the Law on Enterprises, relevant government regulations and the Company's Charter.

2. Meetings of the Board of Directors



No	Board of Directors Member	Position	BOD participation rate	Note
1	Mr. Nguyễn Quang Hiến	Chairman	06/06	
2	Mr. Nguyễn Quang Trung	Vice Chairman	06/06	
3	Mr. Nguyễn Vũ Anh Tú	Member & General Director	0/06	
4	Mr. Vũ Hoài	Member	06/06	
5	Mrs. Bùi Hương Quế	Member	06/06	

- Meetings of the Board of Directors: in 2024, there are 6 meetings:

+On March 29, 2024: Approval of the documents submitted to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2023 as per Proposal No. 199/TTr-LSG.TCKT dated March 21, 2024.

+ On April 23, 2024: Approval of a business cooperation agreement as per Proposal No. 281/TTr-LSG.TCKT dated April 19, 2024.

+ On May 27, 2024: Approval of a business cooperation agreement as per Proposal No. 353/TTr-LSG.TCKT dated May 21, 2024.

+ On July 17, 2024: Approval of the implementation of financial activities as per Proposal No. 480/TTr-LSG.TCKT dated July 12, 2024.

+ On September 27, 2024: Approval of the business performance results for the first eight months of 2024 as per Proposal No. 664/TTr-LSG.TCKT dated September 16, 2024.

+ On December 30, 2024: Approval of the capital contribution for investment cooperation in the Dragon Riverside City Project as per Proposal No. 864/TTr-LSG.TCKT dated December 2, 2024.

Ngày 30/12/2024, thông qua việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Dragon Riverside City theo Tờ trình số 864/TTr-LSG.TCKT ngày 02/12/2024.

3. Resolutions/Decisions of the BOD: In 2024, BOD issued a total of 12 resolutions and 5 decisions, specifically as follows:



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

No.	Resolution / Decision number	Date	Content
A/ BOD Resolution			
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Resolution on Extending Loan Agreements
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Resolution on Organizing the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2023
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Dismissing the Head of the Branch of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Appointing the Head of the Branch of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Resolution on Documents to be Submitted to the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2023
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Resolution on Business Cooperation
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Resolution on Assigning the Business Plan for 2024
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Resolution on Selecting the Audit Firm for the 2024 Financial Statements
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/05/2024	Resolution on Business Cooperation
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Resolution on Implementing Financial Activities
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Resolution on Approving Business Results for the first 8 months of 2024 of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Resolution on Receiving Investment Contributions for the Dragon Riverside City Project



SAIGON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

No.	Resolution / Decision number	Date	Content
B/ Decision BOD			
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Decision on Issuing the Working Regulations for the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2023
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Decision on Issuing Internal Governance Regulations for Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Decision on Issuing the Company Salary Regulations
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary of the General Director's position
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary of the General Director

4. Remuneration of the Board of Directors for 2024

The remuneration for the Board of Directors in 2024 was disbursed in accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the fiscal year 2023. The total income of the full-time Chairman of the Board of Directors and the remuneration for other BOD members amounted to VND 2.32 billion.

5. Key activities of the Company:

5.1. Investment and Business Activities

The Company focused on completing the legal documentation for the Dragon Riverside City Project, a mixed-use complex comprising office towers, commercial spaces, hotels, and residential apartments, located at 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City.

Throughout 2024, the Vietnamese government continued its legal policies review for real estate projects across the city. As a result, the land valuation appraisal process for the project was significantly impacted and prolonged over several years, preventing the project's groundbreaking and the sale of residential units from being initiated as planned.

5.2. Financial activities:



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

The Company undertook various financial operations to generate primary revenue through business investment cooperation and lending activities.

5.3 Shareholder Management

The Company successfully registered and deposited its securities with the Vietnam Securities Depository (VSD).

As of December 31, 2024, the total number of shareholders was 30,781, corresponding to 90,000,000 shares.

5.3 Business Performance Results for 2024

The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2023 set forth the following targets for the year 2024:

- Total revenue : 51.43 billion VND
- Total expenses : 50.22 billion VND
- Profit before tax : 1.21 billion VND

The archived results are as follows:

- Total revenue : 180.83 billion VND
- Total expenses : 177.21 billion VND
- Profit before tax : 3.62 billion VND
- Profit after tax : 2.73 billion VND

In 2024, the Company successfully exceeded the targets set by the Annual General Meeting of Shareholders.

6. Key Operational Orientations for 2025:

Based on the company's business performance in 2024 and the current project implementation, board of directors sets the following key orientation for 2025:

- Direct and oversee the General Director in successfully executing the 2025 business plan.
- Focus on completing the necessary legal procedures for the Dragon Riverside City Project and ensure the timely and high-quality construction of the Dragon Hill Premier high-rise residential complex.
- Develop an investment and business strategy to enhance and expand the Company's brand presence.

This concludes the Board of Directors' performance and objectives for 2025.



We wish all esteemed delegates and shareholders good health, happiness, and success.

Wishing the General Meeting a great success.

LAND SAI GON



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

I. Tình hình chung:

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua giai đoạn phục hồi tích cực sau những khó khăn của các năm trước. Sự ổn định của nền kinh tế cùng với các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ đã tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của thị trường.

Triển vọng và xu hướng: Sự phục hồi của thị trường bất động sản trong năm 2024 đã tạo nền tảng cho chu kỳ phát triển mới. Các yếu tố hỗ trợ tăng trưởng dài hạn bao gồm sự phát triển mạnh mẽ của cơ sở hạ tầng, gia tăng dân số đô thị và sự phát triển của tầng lớp trung lưu. Tuy nhiên, thị trường cũng đối mặt với nhiều thách thức, đòi hỏi các nhà đầu tư cần thận trọng và có chiến lược phù hợp.

Nhìn chung, năm 2024 đánh dấu bước chuyển mình tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam, với nhiều tín hiệu lạc quan và cơ hội cho các nhà đầu tư.

Riêng về Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON), Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên trong năm không ngừng nỗ lực phấn đấu để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2024, như sau:

II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng

Mục tiêu chính trong năm 2024, Công ty đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng (Khu chung cư Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động tư vấn, đầu tư



tài chính khác để tạo nguồn thu cho Công ty ... Vì vậy, toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2024 do Đại hội đồng cổ đông giao, được thực hiện chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính và các doanh thu tư vấn QLDA và tư vấn hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Kết quả kinh doanh:

ĐVT: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	51,42	180,83	351,6%
2	Chi phí	50,22	177,21	352,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	1,21	3,62	299,0%
4	Lợi nhuận sau thuế	0,96	2,73	282,5%

3. Giá trị đầu tư:

ĐVT: tỷ đồng

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH/KH
1	Dự án Dragon Riverside City	969,81	8,78	0,91%
	Tổng cộng	969,81	8,78	0,91%

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

1. Thực hiện Dự án:

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

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án. Đến nay, kết quả thực hiện đối với công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 2/4

Handwritten signature

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định và được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).
- Hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 như: Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.
- Công tác thi công đã hoàn thành gói thầu: thiết kế và thi công cọc, tường vây.
- Về hoạt động bán hàng: Công ty đã xây dựng kế hoạch mở bán đợt 1 đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

Tiến độ triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City trong năm 2024 không đạt như kế hoạch đề ra là do ảnh hưởng chung về chính sách rà soát pháp lý trên địa bàn toàn thành phố, việc thẩm định giá đất đã kéo dài nhiều năm, bên cạnh đó các cơ quan ban ngành cả nước sắp xếp kiện toàn lại bộ máy từ đó làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ khu chung cư.

2. Hoạt động tài chính: Thực hiện các hoạt động hợp tác đầu tư kinh doanh.

IV. Công tác tổ chức, nhân sự và đào tạo:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2024 là 25 cán bộ nhân viên (CBNV), trong năm tăng 01 người. Tổ chức cho CBNV tham gia khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ như: quản trị Công ty, quản lý xây dựng, chính sách thuế ... thực hiện công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV và tổ chức tham gia các hoạt động xã hội trên địa bàn.

V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:

Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận theo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

DVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
I	Tổng lợi nhuận			
1	Lợi nhuận trước thuế	1,21	3,62	
2	Lợi nhuận sau thuế		2,73	
3	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		138,73	



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 3/4

Handwritten signature/initials.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
4	Tổng lợi nhuận chưa phân phối		141,46	
II	Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1,8	
2	Lợi nhuận còn lại (*)		139,66	

(*) Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng Khu chung cư Dragon Hill Premier nên cần nguồn vốn rất lớn để thực hiện. Do đó để giảm thiểu chi phí lãi vay, Công ty dự kiến sẽ không chia cổ tức để tập trung nguồn vốn đầu tư cho Dự án.

VI. Kết luận:

Năm 2024 vừa qua, việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan ban ngành kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ. Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 với mức lợi nhuận trước thuế là 3,62 tỷ đồng, đạt 299% kế hoạch.

Nhận định rằng thị trường bất động sản năm 2025 có nhiều thay đổi về chính sách của Nhà nước nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án. Công ty tập trung nguồn lực cần thiết cho hoạt động đầu tư xây dựng Khu chung cư Dragon Hill Premier để đạt được mục tiêu mở bán trong năm 2025. Đây là bước tiến quan trọng để Công ty chuyển sang giai đoạn tăng tốc phát triển, đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm, mang lại hiệu quả kinh doanh và khẳng định uy tín thương hiệu cho Công ty.

LAND SAIGON



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 4/4

Handwritten signature

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG
SÀN 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 31/12/2024

MỤC LỤC

	Trang
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 – 32



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 31/12/2024.

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 Hiền
Ông Nguyễn Quang Trung
Ông Vũ Hoài
Bà Bùi Hương Quế
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú
Bà Trần Thị Minh Tâm

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2024)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2024)

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
Ông Đào Ngọc Phương Nam
Bà Đoàn Thu Hương

Trưởng ban
Thành viên
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 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 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 31/12/2024, 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 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, 



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Số: 46/2025/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
của Công ty Cổ phần Đầu tư 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 31/12/2024, 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 32. 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 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 THẤU HIỂU
KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2024 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính", cho đến ngày 31/12/2024, 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 "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Hoàng Thị Vinh

Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:

1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2025

Lê Đại Dương

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:

4650-2021-026-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		486.415.572.152	945.837.933.227
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907
1. Tiền	111		2.414.129.935	17.438.755.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		370.143.166.833	879.511.389.065
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.625.700.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.621.768.593	4.610.813.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	340.000.000.000	841.004.061.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	23.895.698.240	33.896.513.849
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.858.275.384	43.887.788.255
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	3.870.457	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.854.404.927	43.879.822.055
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.869.002.517.890	1.382.751.415.170
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		526.075.442.466	48.629.500.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	55.075.442.466	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	220		371.515.324	517.366.456
1. Tài sản cố định hữu hình	221		371.515.324	517.366.456
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.225.090.427)	(1.079.239.295)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.261.418.003.294	1.256.561.143.978
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	106.774.041.536	104.692.276.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		81.137.556.806	77.043.404.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	80.486.556.806	76.393.404.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	651.000.000	650.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.312.390.523.519	1.287.393.694.428
I. Nợ ngắn hạn	310		368.150.523.519	757.153.694.428
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		165.321.541	169.285.683
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.381.856.816	1.567.601.503
3. Phải trả người lao động	314		808.997.059	741.521.998
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	24.003.968.533	21.197.154.836
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	22.473.877.036	570.682.567.249
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	318.000.000.000	161.726.435.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.316.502.534	1.069.127.536
II. Nợ dài hạn	330		944.240.000.000	530.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	-	530.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
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 lũy kế	421		141.462.046.894	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		138.730.134.340	133.649.357.543
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.731.912.554	5.980.776.797
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.355.418.090.042	2.328.589.348.397



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	3.425.000.000	950.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		3.425.000.000	950.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.045.820.785	585.766.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		2.379.179.215	364.233.758
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	107.360.405.575	113.857.536.841
7. Chi phí tài chính	22	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		164.207.141.206	94.999.853.807
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	11.874.827.262	11.904.446.168
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(66.342.383.678)	7.317.470.624
11. Thu nhập khác	31	5.6	70.043.921.120	326.728.236
12. Chi phí khác	32		86.511.521	15.930.948
13. Lợi nhuận khác	40		69.957.409.599	310.797.288
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.615.025.921	7.628.267.912
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	884.113.367	1.617.928.515
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(1.000.000)	29.562.600
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.731.912.554	5.980.776.797
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	30,35	56,45
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	30,35	56,45



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAMSố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.7	3.615.025.921	7.628.267.912
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	145.851.132	111.757.349
- Các khoản dự phòng	03		-	(197.813.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(107.360.405.575)	(113.857.536.841)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.607.612.684	(11.315.470.773)
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(1.604.065.802)	(4.014.420.139)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.856.859.316)	(78.327.034.065)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(17.470.518.921)	67.615.996.120
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.089.056.327)	(4.384.625.101)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(161.405.327.509)	(204.918.618.202)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(1.298.885.246)	(337.511.316)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(652.625.002)	(2.597.302.509)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(130.769.725.439)	(238.278.985.985)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.023.577.770)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(811.000.000.000)	(363.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		841.004.061.623	414.887.494.229
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	4.10	(530.000.000.000)	(146.850.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.10	944.000.000.000	530.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.908.106.648	133.937.801.432
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		554.912.168.271	565.951.717.891
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	60.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(373.726.435.623)	(379.330.090.438)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(440.633.181)	(423.630.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(374.167.068.804)	(319.758.721.232)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		49.975.374.028	7.919.010.674
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 22/8/2023 về 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 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 25 người (tại ngày 01/01/2024 là 24 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 2024, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính. 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 115/STNMT-QLĐ ngày 06/3/2025 về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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 31/12/2024, Công ty có chi nhánh như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo

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 trị của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***Đối với các khoản đầu tư khác***

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

3.10 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

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.

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)

3.16 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.

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.

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.

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)

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.

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.

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 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 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP 30/6/2024 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 142/2024/QH15 ngày 29/6/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và tiếp tục áp dụng từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 31/12/2024 như sau: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	85.802.437	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.328.327.498	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền (i)	70.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	72.414.129.935	22.438.755.907

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 02 tuần - 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất dao động từ 0,15 % - 3,15%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>	<i>340.000.000.000</i>	<i>841.004.061.623</i>
Các doanh nghiệp (i)	340.000.000.000	841.004.061.623
Cộng	340.000.000.000	841.004.061.623
Dài hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>	<i>471.000.000.000</i>	-
Các doanh nghiệp (ii)	471.000.000.000	-
Cộng	471.000.000.000	-

(i) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 01 năm với lãi suất 13,1%/năm.

(ii) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 24 tháng với lãi suất là 13,1% - 14,1%/năm.

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	23.847.520.549	33.846.164.088
Tạm ứng	48.177.691	40.474.802
Phải thu khác	-	9.874.959
Cộng	23.895.698.240	33.896.513.849
Dài hạn		
Phải thu về lãi cho vay (i)	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)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	39.500.000
Cộng	55.075.442.466	48.629.500.000

(i) Đây là số dư phải thu 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". 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản tiền lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
Cộng	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572

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 31/12/2024, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND.

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 31/12/2024, 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 2024 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính".

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh 4.11 "Vay và nợ thuê tài chính".

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	3.870.457	7.966.200
Cộng	3.870.457	7.966.200
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	80.635.189	197.673.757
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	80.405.921.617	76.195.730.979
Cộng	80.486.556.806	76.393.404.736

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	106.774.041.536	104.692.276.406
Cao ốc Dragon Tower	74.017.205.366	72.600.386.339
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.756.836.170	32.091.890.067
Cộng	106.774.041.536	104.692.276.406

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2024		Trong năm		Tại ngày 31/12/2024	
	VND		VND		VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.879.822.055		458.044.631	483.461.759	43.854.404.927	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	299.900.000	299.900.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.298.885.246	1.298.885.246	884.113.367	-	884.113.367
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.716.257	1.229.355.726	1.458.382.918	-	497.743.449
Các loại thuế khác	-	-	206.428.347	206.428.347	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	-	1.567.601.503	3.038.569.319	2.852.824.632	-	1.381.856.816

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	23.748.968.533	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	255.000.000	250.000.000
Cộng	24.003.968.533	21.197.154.836

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>6.328.068.816</i>	<i>6.768.701.997</i>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.328.068.816	6.768.701.997
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<i>16.145.808.220</i>	<i>563.913.865.252</i>
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	7.505.808.220	24.433.865.252
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.640.000.000	9.480.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	530.000.000.000
Cộng	22.473.877.036	570.682.567.249
Dài hạn		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<i>944.240.000.000</i>	<i>240.000.000</i>
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	944.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Cộng	944.240.000.000	240.000.000

(i) Đây là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 1304/2023/HĐ/VB-LSG ngày 13/4/2023 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, đã tất toán hết trong 06 tháng đầu năm 2024.

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2024 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của các doanh nghiệp bên thứ ba để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ vốn góp. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 13%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.

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

	Tại ngày 01/01/2024		Trong năm		Tại ngày 31/12/2024	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	161.726.435.623	161.726.435.623	-	161.726.435.623	-	-
Vay ngắn hạn công ty	161.726.435.623	161.726.435.623	-	161.726.435.623	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	530.000.000.000	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	-	-	530.000.000.000	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Vay dài hạn	530.000.000.000	530.000.000.000	-	530.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	530.000.000.000	-	-
Cộng	691.726.435.623	691.726.435.623	530.000.000.000	903.726.435.623	318.000.000.000	318.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết khoản vay như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn trả nợ	Lãi suất (%/năm)	Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo
(i) Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – CN Quảng Nam	22327/21MB/HĐTD ngày 28/10/2021	24/11/2021 và 04/01/2022	24/11/2025	12,2 – 12,4	<div><div>Hạn mức: 2.500 tỷ VND;</div><div>Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên;</div><div>Tài sản đảm bảo: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.</div></div>



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 VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	134.549.357.543	1.036.114.877.172
Lãi trong năm	-	-	5.980.776.797	5.980.776.797
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
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 (i)	-	-	(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

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Thu	-	-	148.334.540.000	16,48
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Ông Phạm Hữu Hoà	-	-	114.522.500.000	12,72
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	-	-	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	400.284.620.000	44,48
Cộng	900.000.000.000	100	900.000.000.000	100

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 31/12/2024 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2024 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 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 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 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.731.912.554	5.980.776.797
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	900.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	30,35	56,45

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.425.000.000	950.000.000
Cộng	3.425.000.000	950.000.000

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.045.820.785	585.766.242
Cộng	1.045.820.785	585.766.242

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	602.266.212	265.933.522
Lãi cho vay	106.758.139.363	113.591.603.319
Cộng	107.360.405.575	113.857.536.841

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi vay doanh nghiệp và ngân hàng	62.456.915.121	57.811.896.573
Lãi hợp tác kinh doanh	101.750.226.085	37.187.957.234
Cộng	164.207.141.206	94.999.853.807

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.324.143.425	7.399.094.295
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản	145.851.132	159.653.352
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	11.874.827.262	11.904.446.168

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	70.000.000.000	-
Các khoản khác	43.921.120	326.728.236
Cộng	70.043.921.120	326.728.236

(i) Đây 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 1, Quận 5, 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.

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.

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.

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)**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.615.025.921	7.628.267.912
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	805.540.914	461.374.660
Chi phí không được trừ	800.540.914	609.187.660
Tăng chi phí trích trước	5.000.000	50.000.000
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Lợi nhuận sau điều chỉnh	4.420.566.835	8.089.642.572
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	4.420.566.835	8.089.642.572
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	884.113.367	1.617.928.515
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	884.113.367	1.617.928.515
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.298.885.246	18.468.047
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.298.885.246)	(337.511.316)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	884.113.367	1.298.885.246

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	651.000.000	650.000.000		
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)	651.000.000	650.000.000	(1.000.000)	29.562.600
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(1.000.000)	29.562.600

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	8.369.964.210	7.984.860.537
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	159.653.352
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	12.920.648.047	12.490.212.410

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 là 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.315.190.935	1.391.844.066
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	-	920.599.760
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.315.190.935	471.244.306
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	2.324.904.056	2.240.316.377
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch HĐQT	2.012.904.056	1.973.316.377
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên HĐQT	72.000.000	27.000.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát	168.000.000	168.000.000
Trương Thành Long - Trưởng ban Kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Cộng	3.808.094.991	3.800.160.443

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 06/3/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 115/STNMT-QLĐ về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố. Theo đó, lịch kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai đã được thực hiện tại khu đất số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty. Ngoài ra, ngày 12/3/2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 936/QĐ-UBND về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào 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 31/12/2024.

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 31/12/2023 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	66,45	(10,00)	56,45
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	66,45	(10,00)	56,45

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập



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

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024


RSM

TABLE OF CONTENTS

	Pages
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 – 31



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 2024.

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
Mr. Vu Hoai	Member
Ms. Bui Huong Que	Member
Mr. Nguyen Vu Anh Tu	Member (resigned on 25 April 2024)
Ms. Tran Thi Minh Tam	Member (appointed on 25 April 2024)

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 Control 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 operation results and cash flows for the year. In preparing those 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 frauds.

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 to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to 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 frauds and other irregularities.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)

STATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

I hereby state that, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the results of its operation and cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

For and on behalf of the Board of Management, *nb*



Trần Thị Minh Tam
General Director
19 March 2025

No.: 46/2025/RSMHN-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT*Re: Financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC
for the year ended 31 December 2024***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 2024, 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 31. 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 and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of Matter

As presented in Note 1.5 " Significant events in the financial year impacting the financial statements", until 31 December 2024, the Company has not yet received an official approval from the authority regarding permission to continue construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. However, at the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have the approval from the authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the year ended 31 December 2024 are prepared under the assumption that the Company will continue to operate in business. Our audit opinion has not been affected by this matter.



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

Le Dai Duong
Auditor
Audit Practice Registration Certificate
No. 4650-2021-026-1



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

Hanoi, 19 March 2025



BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

Expressed in VND

ASSETS	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. CURRENT ASSETS	100		486,415,572,152	945,837,933,227
I. Cash and cash equivalents	110	4.1	72,414,129,935	22,438,755,907
1. Cash	111		2,414,129,935	17,438,755,907
2. Cash equivalents	112		70,000,000,000	5,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		-	-
III. Short-term receivables	130		370,143,166,833	879,511,389,065
1. Short-term trade account receivables	131		1,625,700,000	-
2. Short-term advances to suppliers	132		4,621,768,593	4,610,813,593
3. Short-term loan receivables	135	4.2	340,000,000,000	841,004,061,623
4. Other short-term receivables	136	4.3	23,895,698,240	33,896,513,849
IV. Inventories	140		-	-
V. Other short-term assets	150		43,858,275,384	43,887,788,255
1. Short-term prepayments	151	4.5	3,870,457	7,966,200
2. Deductible VAT	152	4.8	43,854,404,927	43,879,822,055
B. NON-CURRENT ASSETS	200		1,869,002,517,890	1,382,751,415,170
I. Long-term receivables	210		526,075,442,466	48,629,500,000
1. Long-term loans receivable	215	4.2	471,000,000,000	-
2. Other long-term receivables	216	4.3	55,075,442,466	48,629,500,000
II. Fixed assets	220		371,515,324	517,366,456
1. Tangible fixed assets	221		371,515,324	517,366,456
Cost	222		1,596,605,751	1,596,605,751
Accumulated depreciation	223		(1,225,090,427)	(1,079,239,295)
2. Intangible assets	227		-	-
Cost	228		282,383,660	282,383,660
Accumulated amortisation	229		(282,383,660)	(282,383,660)
III. Investment properties	230		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		1,261,418,003,294	1,256,561,143,978
1. Long-term work in progress	241	4.4	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
2. Construction in progress	242	4.6	106,774,041,536	104,692,276,406
V. Long-term financial investments	250	4.7	-	-
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)
VI. Other long-term assets	260		81,137,556,806	77,043,404,736
1. Long-term prepayments	261	4.5	80,486,556,806	76,393,404,736
2. Deferred income tax assets	262	5.8	651,000,000	650,000,000
TOTAL ASSETS	270		2,355,418,090,042	2,328,589,348,397

BALANCE SHEET (CONT'D)
As at 31 December 2024

Expressed in VND

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. LIABILITIES	300		1,312,390,523,519	1,287,393,694,428
I. Current liabilities	310		368,150,523,519	757,153,694,428
1. Short-term trade account payables	311		165,321,541	169,285,683
2. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.8	1,381,856,816	1,567,601,503
3. Payables to employees	314		808,997,059	741,521,998
4. Short-term accruals	315	4.9	24,003,968,533	21,197,154,836
5. Other current payables	319	4.10	22,473,877,036	570,682,567,249
6. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.11	318,000,000,000	161,726,435,623
7. Bonus and welfare fund	322		1,316,502,534	1,069,127,536
II. Long-term liabilities	330		944,240,000,000	530,240,000,000
1. Other long-term payables	337	4.10	944,240,000,000	240,000,000
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.11	-	530,000,000,000
B. OWNERS' EQUITY	400	4.12	1,043,027,566,523	1,041,195,653,969
I. Capital and reserves	410		1,043,027,566,523	1,041,195,653,969
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		141,462,046,894	139,630,134,340
- Retained earnings of previous years	421a		138,730,134,340	133,649,357,543
- Retained earnings of current year	421b		2,731,912,554	5,980,776,797
II. Other resources and funds	430		-	-
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	440		2,355,418,090,042	2,328,589,348,397



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan

Ngo Anh Tuan
Preparer

INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023 (Restated)
1. Revenues from sales of goods and services	01	5.1	3,425,000,000	950,000,000
2. Sale deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales of goods and services	10		3,425,000,000	950,000,000
4. Cost of sales	11	5.2	1,045,820,785	585,766,242
5. Gross profit	20		2,379,179,215	364,233,758
6. Financial incomes	21	5.3	107,360,405,575	113,857,536,841
7. Financial expenses	22	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
- Of which: Interest expense	23		164,207,141,206	94,999,853,807
8. Selling and distribution expenses	25		-	-
9. General and administrative expenses	26	5.5	11,874,827,262	11,904,446,168
10. Net operating (loss)/profit	30		(66,342,383,678)	7,317,470,624
11. Other incomes	31	5.6	70,043,921,120	326,728,236
12. Other expenses	32		86,511,521	15,930,948
13. Other profit	40		69,957,409,599	310,797,288
14. Profit before tax	50		3,615,025,921	7,628,267,912
15. Current corporate income tax expenses	51	5.7	884,113,367	1,617,928,515
16. Deferred corporate income tax expenses	52	5.8	(1,000,000)	29,562,600
17. Profit after tax	60		2,731,912,554	5,980,776,797
18. Earning per share	70	4.12.4	30.35	56.45
19. Diluted earning per share	71	4.12.4	30.35	56.45



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

CASH FLOW STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit before tax	01	5.7	3,615,025,921	7,628,267,912
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets	02	5.9	145,851,132	111,757,349
- Allowances and provisions	03		-	(197,813,000)
- (Gains) from investing activities	05	5.3	(107,360,405,575)	(113,857,536,841)
- Interest expenses	06	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
3. Profit/(loss) from operating activities before changes in working capital	08		60,607,612,684	(11,315,470,773)
- (Increase) in receivables	09		(1,604,065,802)	(4,014,420,139)
- (Increase) in inventories	10		(4,856,859,316)	(78,327,034,065)
- (Decrease)/increase in payables	11		(17,470,518,921)	67,615,996,120
- (Increase) in prepayments	12		(4,089,056,327)	(4,384,625,101)
- Interest paid	14		(161,405,327,509)	(204,918,618,202)
- Income tax paid	15	5.7	(1,298,885,246)	(337,511,316)
- Other payments for operating activities	17		(652,625,002)	(2,597,302,509)
Net cash (used in) operating activities	20		(130,769,725,439)	(238,278,985,985)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition & construction of fixed assets & other long-term assets	21		-	(3,023,577,770)
2. Purchase of debt instruments of other entities	23		(811,000,000,000)	(363,000,000,000)
3. Proceeds from sales of debt instruments of other	24		841,004,061,623	414,887,494,229
4. Investments in other entities	25	4.10	(530,000,000,000)	(146,850,000,000)
5. Proceeds from sales of investments in other	26	4.10	944,000,000,000	530,000,000,000
6. Interest earned, dividends and profits received	27		110,908,106,648	133,937,801,432
Net cash from investing activities	30		554,912,168,271	565,951,717,891
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from short-term and long-term borrowings	33		-	60,000,000,000
2. Prepayments for borrowing principal settlement	34		(373,726,435,623)	(379,330,090,438)
3. Payments of dividends	36		(440,633,181)	(423,630,794)
Net cash (used in) financing activities	40		(374,167,068,804)	(319,753,721,232)
NET CASH FLOWS DURING THE YEAR	50		49,975,374,028	7,919,010,674
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	4.1	22,438,755,907	14,519,745,233
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	4.1	72,414,129,935	22,438,755,907



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan

Ngo Anh Tuan
Preparer

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Structure of ownership

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), formerly known as Sai Gon Vi Na Power Real Estate Joint Stock Company, established and operated under Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 16 November 2007, the latest change was 13rd times dated 22 August 2023 for the change 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, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees as at 31 December 2024 was 25 people (as at 01 January 2024: 24 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 2024, 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. During the year, the Company mainly incurred incomes and expenses from financial activities. As presented in Note 6.2 "Subsequent events", the Company received Document No. 115/STNMT-QLĐ dated 06 March 2025 regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City and Decision No. 936/QĐ-UBND dated 12 March 2025 on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. Accordingly, at the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have approval from the competent authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the financial year ended 31 December 2024 are prepared on the assumption that the Company will continue to operate in business.

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 2024 was as follows:

<u>Name</u>	<u>Address</u>
Branch of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company	628-630 Vo Van Kiet, Ward 01, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

2. ACCOUNTING CONVENTION

2.1 Accounting convention

The accompanying financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

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

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

2.2 Financial year

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

3.1 Statement of compliance with Accounting Standards and Corporate Accounting System

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

3.2 Accounting estimates

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

3.3 Cash and cash equivalents

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

3.4 Account receivables

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 past-due 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 Loan receivables

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.

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 are paid or the period in which economic benefit are 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.

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

3.8 Construction in progress

3.9 Financial investments

Recognition principles of provision for securities investment impairment loss

As of 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.

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

Principles of capital contribution recognition in jointly controlled operations

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.

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.

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)

3.13 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 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 incomes

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.

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.

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).

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)

3.18 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.

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 2024, 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:

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)

- 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 investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures, 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.

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%.

According to Decree 94/2023/NĐ-CP dated 28 December 2023 detailing the implementation of Resolution 110/2023/QH15 dated 29 November 2023 and Decree 72/2024/NĐ-CP dated 30 June 2024 detailing the implementation of Resolution 142/2024/QH15 dated 29 June 2024, the Company will apply the 8% VAT rate for several service groups according to regulations from 01 January 2024 to 30 June 2024 and continue to apply from 01 July 2024 to 31 December 2024 as follows: project management consulting services.

Other taxes

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET

4.1 Cash and cash equivalents

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Cash on hand	85,802,437	112,433,058
Demand deposits at bank	2,328,327,498	17,326,322,849
Cash equivalents (i)	70,000,000,000	5,000,000,000
Total	72,414,129,935	22,438,755,907

(i) This is a 02-week to 01-month term deposit account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nguyen Trai Branch, with an interest rate from 0.15% to 3.15% per year.

4.2 Loans receivables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Amount due from third parties	340,000,000,000	841,004,061,623
Other companies (i)	340,000,000,000	841,004,061,623
Total	340,000,000,000	841,004,061,623
Long-term		
Amount due from third parties	471,000,000,000	-
Other companies (ii)	471,000,000,000	-
Total	471,000,000,000	-

(i) These are loans to third-party companies with a term of 01 year with an interest rate of 13.1% per year.

(ii) These are loans to third-party companies with a term of 24 months with an interest rates from 13.1% per year to 14.1% per year.

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 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Interest receivables from deposits and loans (i)	23,847,520,549	33,846,164,088
Advances	48,177,691	40,474,802
Other receivables	-	9,874,959
Total	23,895,698,240	33,896,513,849
Long-term		
Interest receivables from loan (i)	6,450,942,466	-
Deposits for the implementation of the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project (ii)	48,590,000,000	48,590,000,000
Other long-term deposits, mortgages, collateral	34,500,000	39,500,000
Total	55,075,442,466	48,629,500,000

(i) This is the balance of loan interest receivables related to short-term loans as presented in Note 4.2 "Loans receivables". 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). Interest income from this deposit will be recorded when the Company recovers the principal or when the certainty of future economic benefits is assessed.

4.4 Long-term works in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Dragon Hill Premier Apartment	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
Total	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572

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 2024, the accumulated interest capitalised into this project was VND 358,771,857,685.

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 April 4, 2017 issued by the City Department of Construction. Granted by Ho Chi Minh. 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 2024, 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 2024 into financial expenses on the Income Statement. As of the time of issuing this report, the Company has not yet received official opinions regarding permission to continue construction of the project as explained in Note 1.5 "Significant events in the financial year impacting the financial statements".

The entire outstanding value of the "Dragon Hill Premier Apartment" project is being used as collateral for the loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank as detailed in Note 4.11 "Borrowings and finance lease liabilities".

4.5 Prepayments

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Tools and supplies	3,870,457	7,966,200
Total	3,870,457	7,966,200
Long-term		
Tools and supplies	80,635,189	197,673,757
Selling expenses for the "Dragon Hill Premier Apartment" Project	80,405,921,617	76,195,730,979
Total	80,486,556,806	76,393,404,736

4.6 Construction in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Construction in progress	106,774,041,536	104,692,276,406
Dragon Tower Building	74,017,205,366	72,600,386,339
Dragon Mall Shopping Center	32,756,836,170	32,091,890,067
Total	106,774,041,536	104,692,276,406

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

4.7 Long-term financial investments

	As at 31 December 2024 VND			As at 01 January 2024 VND		
	Cost	Fair value	Allowance	Cost	Fair value	Allowance
Investments in other entity	3,000,000,000		(3,000,000,000)	3,000,000,000		(3,000,000,000)
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)
Total	3,000,000,000		(3,000,000,000)	3,000,000,000		(3,000,000,000)

(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 2024, 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 explain in the financial statements because there is no listed price on the market and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not have guidance and regulations on how to calculate fair value using valuation techniques.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

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

	As at 01 January 2024 VND		During the year VND		As at 31 December 2024 VND	
	Balance		Increase	Refund/deducted	Balance	
Deductible VAT	43,879,822,055		458,044,631	483,461,759	43,854,404,927	
	Receivable	Payable	Paid/deducted	Payable	Receivable	Payable
Value added tax	-	-	299,900,000	299,900,000	-	-
Corporate income tax	-	1,298,885,246	1,298,885,246	884,113,367	-	884,113,367
Personal income tax	-	268,716,257	1,229,355,726	1,458,382,918	-	497,743,449
Other taxes	-	-	206,428,347	206,428,347	-	-
Charges, fees	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Total	-	1,567,601,503	3,038,569,319	2,852,824,632	-	1,381,856,816

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 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Accrued interest	23,748,968,533	20,947,154,836
Others	255,000,000	250,000,000
Total	24,003,968,533	21,197,154,836

4.10 Other payables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Amount due to related parties	6,328,068,816	6,768,701,997
Dividends and profits payable	6,328,068,816	6,768,701,997
Amount due to third parties	16,145,808,220	563,913,865,252
Business cooperation contract profits payable	7,505,808,220	24,433,865,252
Deposit for the right to buy an apartment "Dragon Hill Premier Apartment"	8,640,000,000	9,480,000,000
Capital contributions received under business cooperation contracts (i)	-	530,000,000,000
Total	22,473,877,036	570,682,567,249
Long-term		
Amount due to third parties	944,240,000,000	240,000,000
Capital contributions received under business cooperation contracts (ii)	944,000,000,000	-
Long-term deposits received	240,000,000	240,000,000
Total	944,240,000,000	240,000,000

(i) This is the capital contribution received for business cooperation to supplement business capital according to Contract No. 1304/2023/HĐ/VB-LSG dated 13 April 2023 with a term of 12 months from the date of signing this contract, fully paid in the first 06 months of 2024.

(ii) The balance as at 31 December 2024 is the amount of capital contribution received from third parties to supplement business capital for a period of 24 months from the date the Company receives the full capital contribution. The capital contributor is entitled to pre-tax profit based on their proportion of total business capital, as determined by the Company's financial statements. However, the return shall not be lower than an annual interest rate of 13% on the contributed capital, corresponding to the actual contribution period, with payments made every three months from the date of receipt of the cooperation funds.

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 Borrowings and finance lease liabilities

	As at 01 January 2024 VND		Movements in the year VND		As at 31 December 2024 VND	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
Short-term borrowings	161,726,435,623	161,726,435,623	-	161,726,435,623	318,000,000,000	318,000,000,000
Short-term borrowing from company	161,726,435,623	161,726,435,623	-	161,726,435,623	-	-
Current portion of long-term borrowings	-	-	530,000,000,000	212,000,000,000	318,000,000,000	318,000,000,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	-	-	530,000,000,000	212,000,000,000	318,000,000,000	318,000,000,000
Long-term borrowings	530,000,000,000	530,000,000,000	-	530,000,000,000	-	-
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	530,000,000,000	530,000,000,000	-	530,000,000,000	-	-
Total	530,000,000,000	530,000,000,000	530,000,000,000	903,726,435,623	318,000,000,000	318,000,000,000

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 Borrowings and finance lease liabilities (cont'd)**

Details of loans are as follows:

<u>Lender</u>	<u>No. of contract</u>	<u>Loan date</u>	<u>Repayment term</u>	<u>Interest rate (%/year)</u>	<u>Limits, purposes and forms of guarantees</u>
(i) Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Quang Nam Branch	22327/21MB/HĐTD dated 28/10/2021	24 November 2021 and 04 January 2022	24 November 2025	12.2 – 12.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loan limit: VND 2,500 billion; ▪ Purpose of the loan: to pay land use fees, construction investment costs for the "Dargon Hill Premier Apartment" Project, and to cover the equity portion and financial resources for the credit recipient of the above project. ▪ Collateral: all assets, property rights, existing and future rights, benefits arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the project.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

4.12 Owners' equity

4.12.1 Movement of owners' equity

Description	Paid-in capital VND	Other owners' equity VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01 January 2023	900,000,000,000	1,565,519,629	134,549,357,543	1,036,114,877,172
Profit during the year	-	-	5,980,776,797	5,980,776,797
Provision for reward and welfare fund from the 2022 profit	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
As at 31 December 2023	900,000,000,000	1,565,519,629	139,630,134,340	1,041,195,653,969
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 (i)	-	-	(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

(i) According to the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 290/NQ-LSG.HĐQT dated 25 April 2024.

4.12.2 Details of owners' equity

Shareholders	Contributed capital			
	As at 31 December 2024		As at 01 January 2024	
	VND	%	VND	%
Ms Nguyen Thi Thu	-	-	148,334,540,000	16.48
Dai A Real Estate JSC	122,335,840,000	13.59	122,335,840,000	13.59
Mr Pham Huu Hoa	-	-	114,522,500,000	12.72
Ms Nguyen Thi Thach Truc	-	-	114,522,500,000	12.72
Other shareholders	777,664,160,000	86.41	400,284,620,000	44.48
Total	900,000,000,000	100	900,000,000,000	100

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 2024 Shares	As at 01 January 2024 Shares
Number of issuable shares	90,000,000	90,000,000
Number of issued and paid shares	90,000,000	90,000,000
- Ordinary shares	90,000,000	90,000,000
Number of treasury shares	-	-
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	-	-
Number of issuing shares	90,000,000	90,000,000
- 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 2024 VND	Year 2023 (Restated) VND
Profit after tax	2,731,912,554	5,980,776,797
Distribution to bonus and welfare fund	-	900,000,000
Weighted average number of ordinary shares in the year	90,000,000	90,000,000
Earnings per share (EPS)	30.35	56.45

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT

5.1 Revenue from sales of goods and services

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Sales of services rendered	3,425,000,000	950,000,000
Total	3,425,000,000	950,000,000

5.2 Cost of sales

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Cost of services rendered	1,045,820,785	585,766,242
Total	1,045,820,785	585,766,242

5.3 Financial incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from deposits	602,266,212	265,933,522
Interest from loans	106,758,139,363	113,591,603,319
Total	107,360,405,575	113,857,536,841

5.4 Financial expenses

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from company and bank	62,456,915,121	57,811,896,573
Interest from business cooperation contract	101,750,226,085	37,187,957,234
Total	164,207,141,206	94,999,853,807

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 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	7,324,143,425	7,399,094,295
Tools and supplies	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation expenses	145,851,132	159,653,352
(Reversal) provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Others	2,554,508,099	2,920,821,967
Total	11,874,827,262	11,904,446,168

5.6 Other incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Fee for the rights of capital contribution (i)	70,000,000,000	-
Others	43,921,120	326,728,236
Total	70,043,921,120	326,728,236

(i) This is the fee paid by partners to the Company for the rights to contribute capital to develop the Project of Office - commercial - hotel and apartment complex (Dragon Riverside City) at 628 – 630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City. In case the partners withdraws from the Cooperation Contract, the Company must return the capital contribution and compensate for damages (cost of capital use), but does not include the fee for the rights of capital contribution.

5.7 Current corporate income tax expenses

The current CIT payable is based on assessable profit for the year. Assessable profit differs from profit 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.

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

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)

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Accounting profit before tax	3,615,025,921	7,628,267,912
Adjustments for accounting profit	805,540,914	461,374,660
Non-deductible expenses	800,540,914	609,187,660
Increase in accrued expenses	5,000,000	50,000,000
(Decrease) in provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Adjusted profit	4,420,566,835	8,089,642,572
Estimated assessable profit for the year	4,420,566,835	8,089,642,572
Tax rate (%)	20%	20%
Estimated current CIT for the year	884,113,367	1,617,928,515
Estimated current CIT expenses	884,113,367	1,617,928,515
CIT payable at the beginning of the year	1,298,885,246	18,468,047
CIT paid during the year	(1,298,885,246)	(337,511,316)
CIT payable at the end of the year	884,113,367	1,298,885,246

5.8 Deferred corporate income tax expenses

Deferred CIT expenses during the year are as follows:

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND	Income statement	
			Year 2024 VND	Year 2023 VND
Deferred income tax assets	651,000,000	650,000,000		
Corporate income tax rates used for determination of value of deferred tax assets	20%	20%		
Deferred tax assets and income related to deductible temporary differences (i)	651,000,000	650,000,000	(1,000,000)	29,562,600
Deferred corporate income tax expenses			(1,000,000)	29,562,600

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

5.9 Cost by elements

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	8,369,964,210	7,984,860,537
Equipment expenses	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation cost	145,851,132	159,653,352
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Others	2,554,508,099	2,920,821,967
Total	12,920,648,047	12,490,212,410

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 2024 VND	Year 2023 VND
Board of Management's remuneration	1,315,190,935	1,391,844,066
Nguyen Vu Anh Tu - General Director	-	920,599,760
Tran Thi Minh Tam - General Director	1,315,190,935	471,244,306
Board of Directors' remuneration	2,324,904,056	2,240,316,377
Nguyen Quang Hien - Chairman	2,012,904,056	1,973,316,377
Nguyen Quang Trung - Vice Chairman	96,000,000	96,000,000
Vu Hoai - Member	72,000,000	72,000,000
Bui Huong Que - Member	72,000,000	72,000,000
Tran Thi Minh Tam - Member	72,000,000	27,000,000
The Supervisory Committee's remuneration	168,000,000	168,000,000
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
Total	3,808,094,991	3,800,160,443

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 party (cont'd)

Balances with related parties

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

6.2 Subsequent events

On 06 March 2025, Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment issued document No. 115/STNMT-QLĐ regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City. Accordingly, the schedule to inspect the status of the delayed project was carried out at the land plot No. 628-630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City of the Company. Besides that, on 12 March 2025, the People's Committee of Ho Chi Minh City issued Decision No. 936/QĐ-UBND on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. The Board of Directors of the Company believes that the Company will be approved by the authority to continue implementing the project.

Except for these above 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 2024.

6.3 Comparative figures

The comparative figures are from the financial statements for the year ended 31 December 2023 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	66.45	(10.00)	56.45
2 Diluted earnings per share	66.45	(10.00)	56.45

Basic/diluted earnings per share have been adjusted as the Company made an additional allocation to the bonus and welfare fund for 2023 from the undistributed after-tax profit of 2023 in accordance with the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 280/NOH LSG.HĐQT dated 25 April 2024.



Trần Thị Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
NĂM TÀI CHÍNH 2024**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Căn cứ vào công văn số 01/2025/LSG-BKS ngày 11/3/2025 của Ban kiểm soát về kế hoạch kiểm soát tình hình hoạt động năm 2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đến thời điểm 31/12/2024 và có những ghi nhận, nhận xét kiến nghị như sau:

A. GHI NHẬN, NHẬN XÉT:

I. Tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng Quản trị (HĐQT); các Biên bản họp HĐQT và triển khai thực hiện:

1. Ghi nhận:

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty có 01 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 và 12 nghị quyết của Hội đồng quản trị, 05 Quyết định của Hội đồng quản trị, cụ thể:

1.1 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

Công ty đã ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 số 290/NQ-LSG-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 về việc thông qua báo cáo kết quả hoạt động (KQHĐ) của HĐQT, báo cáo KQHĐ của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính của Công ty năm 2023 đã được kiểm toán, thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh (SXKD) và phân phối lợi nhuận sau thuế, thông qua kế hoạch SXKD năm 2024 và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024, thông qua danh sách lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, thông qua việc cập nhật quy chế nội bộ về Quản trị Công ty; Bầu thành viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.



1.2 Nghị quyết và Quyết định của HĐQT:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I	NGHỊ QUYẾT		
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Nghị quyết về việc gia hạn hợp đồng vay
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/5/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Nghị quyết về việc thực hiện các hoạt động tài chính
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả hoạt động SXKD 8 tháng đầu năm 2024 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Nghị quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Dragon Riverside City
II	QUYẾT ĐỊNH		
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na



3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế tiền lương Công ty.
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương của Tổng Giám đốc

2. Nhận xét

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT được ban hành theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế Quản trị và Quy chế tài chính của Công ty đã được ban hành và triển khai thực hiện.

II. Tình hình thực hiện dự án đầu tư, các hoạt động tài chính:

Dự án Dragon Riverside City: Tọa lạc tại địa chỉ số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,16 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016

1. Công tác pháp lý:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

2. Công tác thiết kế:

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai..

3. Công tác đấu thầu:

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

4. Công tác thi công:

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

5. *Hoạt động bán hàng:*

Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

6. *Hoạt động tài chính:*

Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh.

Nhận xét:

Trong năm 2024 việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ chung cư Dragon Hill Premier. Hiện tại Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

III. Tình hình tài sản, nguồn vốn, kết quả hoạt động SXKD đến 31/12/2024

1. Tài sản:

Đơn vị tính: đồng

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Tài sản ngắn hạn	486.415.572.152	945.837.933.227
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	72.414.129.935	22.438.755.907
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	370.143.166.833	879.511.389.065
4	Hàng tồn kho		
5	Tài sản ngắn hạn khác	43.858.275.384	43.887.788.255
B	Tài sản dài hạn	1.869.002.517.890	1.382.751.415.170
1	Các khoản phải thu dài hạn	526.075.442.466	48.629.500.000
2	Tài sản cố định	371.515.324	517.366.456
3	Bất động sản đầu tư	0	0
4	Tài sản dở dang dài hạn	1.261.418.003.294	1.256.561.143.978



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
5	Đầu tư tài chính dài hạn	0	0
6	Tài sản dài hạn khác	81.137.556.806	77.043.404.736
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

2. Nguồn vốn:

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Nợ phải trả	1.312.390.523.519	1.287.393.694.428
1	Nợ ngắn hạn	368.150.523.519	757.153.694.428
2	Nợ dài hạn	944.240.000.000	530.240.000.000
B	Vốn chủ sở hữu	1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
1	Vốn góp của chủ sở hữu	900.000.000.000	900.000.000.000
2	Vốn khác của chủ sở hữu	1.565.519.629	1.565.519.629
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.462.046.894	139.630.134.340
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

3. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ thực TH/KH
A	Doanh thu	51.425.352.691	180.829.326.695	351,63%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	2.000.000.000	3.425.000.000	171,25%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	49.420.952.691	107.360.405.575	217,24%
	<i>Lãi tiền gửi</i>	504.000.000	598.542.925	118,76%
	<i>Lãi cho vay</i>	48.916.952.691	106.761.862.650	218,25%
3	Doanh thu khác	4.400.000	70.043.921.120	1591907%
	<i>Thu nhập khác</i>	4.400.000	70.043.921.120	1591907%
B	Chi phí	50.216.368.647	177.214.300.774	352,90%



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ thực TH/KH
1	Giá vốn hàng bán	1.200.000.000	1.045.820.785	87,15%
2	Chi phí tài chính	33.751.511.840	164.207.141.206	486,52%
	<i>Lãi vay</i>	<i>33.751.511.840</i>	<i>164.207.141.206</i>	<i>486,52%</i>
3	Chi phí bán hàng	-	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.064.856.808	11.874.827.262	78,82%
5	Chi phí khác	200.000.000	86.511.521	43,26%
C	Lợi nhuận trước thuế	1.208.984.043	3.615.025.921	299,01%
D	Thuế TNDN phải nộp	242.000.000	884.113.367	365,34%
E	Thuế TNDN hoãn lại		(1.000.000)	
G	Lợi nhuận sau thuế	966.984.043	2.731.912.554	282,52%

4. Tình hình thực hiện hợp đồng:

Trong năm 2024, Công ty đã ký 18 hợp đồng với tổng giá trị 2.162 tỷ đồng. Trong đó, giá trị của các hợp đồng vay, cho vay và hợp tác đầu tư là 2.155 tỷ, giá trị hợp đồng sửa chữa, thi công và dịch vụ khác là 7 tỷ. Công ty hiện đang thực hiện các hợp đồng đã ký trong năm 2024 và còn tiếp tục thanh toán cho những hợp đồng đã ký trước đó.

Nhận xét:

- Tổng doanh thu năm 2024 tăng 57,06% so cùng kỳ năm 2023, Doanh thu chủ yếu ghi nhận từ doanh thu dịch vụ tư vấn, các hợp đồng cho vay ngắn hạn, doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng. Doanh thu tăng so với cùng kỳ chủ yếu doanh thu từ doanh thu dịch vụ tư vấn tăng 2,48 tỷ đồng, doanh thu tài chính giảm hơn 6,50 tỷ đồng.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 giảm gần 30 triệu đồng so với cùng kỳ (giảm gần 0,25%).

Trong năm 2024, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) đã hoàn tất giai đoạn 1 -



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Phần ngầm (cọc và tường vây) là 1.115 tỷ đồng. Tổng số lũy kế công ty đã vốn hóa
lãi vay vào công trình này khoảng 359 tỷ đồng.

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2024 đạt 2,73 tỷ đồng giảm so với cùng
kỳ là 3,25 tỷ đồng tương đương tỷ lệ giảm 54,32 %.

B. Một số khuyến nghị của Ban kiểm soát:

Công ty cần tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến
độ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Dragon Hill
Premier để có thể tiến hành triển khai công tác bán hàng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

TRƯƠNG THÀNH LONG



2024 SUPERVISORY BOARD REPORT

(Submitted to the 2024 Annual General Shareholders meeting)

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020, of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Pursuant to the Charter of Sai Gon Vina Land Joint Stock Company;
- Pursuant to Official Letter No. 01/2025/LSG-BKS dated March 11, 2025, from the Supervisory Board regarding the supervision plan for the operational activities of Saigon Vina Land Joint Stock Company in 2024;

The Supervisory Board has conducted an inspection of the business operations of Saigon Vina Land Joint Stock Company as of December 31, 2024, which can be summarized as the following acknowledgement, assessments and recommendations:

A. ACKNOWLEDGEMENT AND ASSESSMENTS:

I. Implementation of Resolutions of the General Shareholders' Meeting, the Board of Directors (BOD); BOD Meeting Minutes and Execution:

1. Acknowledgement:

As of December 31, 2024, the Company has issued one resolution from 2023 Annual General Shareholders' Meeting, twelve resolutions from the Board of Directors and five decisions from the Board of Directors, specifically as follows:

1.1 Resolution of the General Shareholders' Meeting:

The Company issued **Resolution No. 290/NQ-LSG-DHĐCĐ dated April 25, 2024**, from 2023 Annual General Shareholders' Meeting, approving various matters, including the performance reports of the Board of Directors and the Supervisory Board, the audited financial statements for 2023, the business plan and after-tax profit distribution as well as the business plan and remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board for 2024. Additionally, the resolution approved the list of selected independent audit firms, the update of internal corporate governance regulations and the election of members of the Board of Directors and the Supervisory Board for the 2023–2028 term.

1.2 Resolutions and Decisions of the Board of Directors:



	Resolution / Decision number	Date	Content
I	RESOLUTIONS		
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Resolution on Extending Loan Agreements
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Resolution on Organizing the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2023
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Dismissing the Head of the Branch of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Appointing the Head of the Branch of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Resolution on Documents to be Submitted to the 2023 Annual General Meeting of Shareholders
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Resolution on Business Cooperation
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Resolution on Assigning the Business Plan for 2024
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Resolution on Selecting the Audit Firm for the 2024 Financial Statements
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/5/2024	Resolution on Business Cooperation
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Resolution on Implementing Financial Activities
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Resolution on Approving Business Results for the first 8 months of 2024 of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Resolution on Receiving Investment Contributions for the Dragon Riverside City Project
II	DECISION BOD		
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Decision on Issuing the Working Regulations for the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2023
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Decision on Issuing Internal Governance Regulations for Saigon Vi Na Land Joint Stock Company

3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Decision on Issuing the Company Salary Regulations
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary of the General Director's position
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary of the General Director

2. Assessment

The resolutions of the General Shareholders' Meeting and the resolutions of the Board of Directors were issued in compliance with the provisions of the Law on Enterprises, the Company's Charter, the Corporate Governance Regulations, and the Financial Regulations. These resolutions have been duly enacted and implemented accordingly.

II. Implementation of Investment Projects and Financial Activities:

Project Dragon Riverside City: Located at 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, covering a total area of 3.16 hectares. The land allocation for this project was officially approved by People's Committee of Hồ Chí Minh City on July 1, 2016

1. Legal Affairs:

- The technical design documents for the Dragon Hill Premier residential complex, part of the Dragon Riverside City project, have been appraised by the Construction Activities Management Agency under the Ministry of Construction.
- The construction permit for Phase 1 of the Dragon Hill Premier residential complex has been issued, covering underground structures (piling and retaining walls).

2. Designing:

- Phase 1 (Dragon Hill Premier residential complex): The Company has completed the technical design documents, which have been appraised by the Ministry of Construction.
- Phase 2 (Dragon Mall and Dragon Tower): The design work has not yet been initiated.

3. Bidding Process:

The bidding process for Phase 1 of the Dragon Hill Premier residential complex has been completed, with contracts signed for key work packages, including the design and execution of piling and diaphragm walls, foundation and basement construction, design, supply and installation of equipment for the swimming pool



system and wastewater treatment system, as well as structural settlement and tilt monitoring.

Contract and Cost Management:

The Company has extended the Advance Payment Guarantees and Performance Guarantees for the ongoing contract packages.

4. *Construction:*

The "Design and execution of piling and diaphragm walls" package for Phase 1 Dragon Hill Premier residential complex has been completed.

5. *Sales Activities:*

The Company has developed a sales launch strategy for phase 1 and has simultaneously executed marketing and media campaigns for the project.

6. *Financial Activities:*

Financial revenue for the year primarily derived from interest income on loans and investment cooperation activities.

Assessment:

In 2024, the implementation of the Dragon Riverside City project continued to face significant challenges, particularly in legal documentation procedures. The prolonged land valuation appraisal process by the authorities over several years has impacted both the construction schedule and the sales plan for Dragon Hill Premier apartments. Currently, the Company is actively coordinating with relevant departments and agencies to complete the land valuation appraisal and approval procedures as well as to apply for project timeline adjustments. Additionally, the Company continues to petition the municipal authorities to expedite the legal procedures, enabling further project implementation.

III. Assets, Capital Structure, and Business Performance as of December 31, 2024

1. Assets:

Unit: VND

NO.	ITEMS	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
A	Current Assets	486.415.572.152	945.837.933.227
1	Cash and cash equivalents	72.414.129.935	22.438.755.907
2	Short-term financial investments	0	0
3	Short-term receivables	370.143.166.833	879.511.389.065



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

NO.	ITEMS	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
4	Inventories		
5	Other current assets	43.858.275.384	43.887.788.255
B	Non-Current Assets	1.869.002.517.890	1.382.751.415.170
1	Long-term receivables	526.075.442.466	48.629.500.000
2	Fixed assets	371.515.324	517.366.456
3	Investment properties	0	0
4	Construction in progress	1.261.418.003.294	1.256.561.143.978
5	Long-term financial investments	0	0
6	Other non-current assets	81.137.556.806	77.043.404.736
	TOTAL ASSETS	2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

2. Capital:

NO.	ITEMS	ENDING BALANCE	BEGINNING BALANCE
A	Liabilities	1.312.390.523.519	1.287.393.694.428
1	Current liabilities	368.150.523.519	757.153.694.428
2	Non-current liabilities	944.240.000.000	530.240.000.000
B	Owners' Equity	1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
1	Contributed capital	900.000.000.000	900.000.000.000
2	Other owners' capital	1.565.519.629	1.565.519.629
3	Undistributed earnings	141.462.046.894	139.630.134.340
	TOTAL CAPITAL	2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

3. Business Performance:

Unit: VND

NO.	Indicator	2024 Plan	2024 Actual	Actual/Plan Ratio (%)
A	Revenue	51.425.352.691	180.829.326.695	351,63%
1	Revenue from sales & services	2.000.000.000	3.425.000.000	171,25%



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

NO.	Indicator	2024 Plan	2024 Actual	Actual/Plan Ratio (%)
2	Income from financial services	49.420.952.691	107.360.405.575	217,24%
	<i>Interest income from deposits</i>	504.000.000	598.542.925	118,76%
	<i>Interest income from loans</i>	48.916.952.691	106.761.862.650	218,25%
3	Other revenue	4.400.000	70.043.921.120	1591907%
	<i>Other income</i>	4.400.000	70.043.921.120	1591907%
B	Expenses	50.216.368.647	177.214.300.774	352,90%
1	Cost of goods sold	1.200.000.000	1.045.820.785	87,15%
2	Financial expenses	33.751.511.840	164.207.141.206	486,52%
	<i>Interest expense on borrowings</i>	33.751.511.840	164.207.141.206	486,52%
3	Selling expenses	-	-	
4	General & administrative expenses	15.064.856.808	11.874.827.262	78,82%
5	Other expenses	200.000.000	86.511.521	43,26%
C	Profit before tax	1.208.984.043	3.615.025.921	299,01%
D	Corporate income tax payable	242.000.000	884.113.367	365,34%
E	Deferred corporate income tax		(1.000.000)	
G	Net profit after tax	966.984.043	2.731.912.554	282,52%

4. Contract Execution Status:

In 2024, the Company signed 18 contracts with a total value of VND 2,162 billion. Among these contracts, the value of loan, lending and investment cooperation contracts amounted to VND 2,155 billion, while repair, construction and other service contracts totaled VND 7 billion. The Company is currently executing the contracts signed in 2024 and continues to make payments for previously signed contracts.

Assessment:

- Total revenue in 2024 increased by 57.06% compared to the same period in 2023. The revenue was primarily derived from consulting services, short-term loan contracts and bank deposit interest income. The revenue growth was mainly driven



by a VND 2.48 billion increase in consulting service revenue, while financial income decreased by over VND 6.50 billion.

- General and administrative expenses in 2024 decreased by nearly VND 30 million compared to the same period last year (approximately 0.25%)

In 2024, the work-in-progress costs related to the investment and construction of the Dragon Hill Premier high-end residential complex, part of the Dragon Riverside City project at 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, reached VND 1,115 billion upon completing Phase 1 – the underground structure (piling and diaphragm walls). The total capitalized interest expense allocated to this project amounted to approximately VND 359 billion.

- The Company's net profit after tax in 2024 reached VND 2.73 billion, representing a decrease of VND 3.25 billion compared to the same period last year, equivalent to a 54.32% decline.

B. Recommendations from the Supervisory Board:

The Company should focus all resources on completing legal documentation and accelerating the process of obtaining the land use right certificate for the Dragon Hill Premier project to facilitate the sales process.

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

TRƯƠNG THÀNH LONG



DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

**KẾ HOẠCH
SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

I. TÌNH HÌNH CHUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo sẽ bước vào một chu kỳ phát triển mới, với nhiều yếu tố tích cực hỗ trợ cho sự tăng trưởng bền vững.

Chính sách và pháp lý: Việc các bộ luật liên quan đến bất động sản như Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ năm 2025 sẽ tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch hơn, thúc đẩy thị trường phát triển bền vững.

Triển vọng và xu hướng: Năm 2025 được kỳ vọng sẽ là cột mốc quan trọng đánh dấu sự chuyển mình mạnh mẽ của thị trường bất động sản sau thời gian trầm lắng. Sự hoàn thiện của hành lang pháp lý mới, triển vọng kinh tế đầy hứa hẹn và niềm tin của nhà đầu tư trở lại sẽ là những yếu tố tích cực thúc đẩy thị trường.

Nhìn chung, năm 2025 hứa hẹn sẽ là năm khởi đầu cho chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản Việt Nam với nhiều cơ hội và thách thức đan xen. Các yếu tố hỗ trợ như chính sách pháp lý, tăng trưởng kinh tế và sự phát triển hạ tầng sẽ là động lực chính thúc đẩy thị trường trong năm tới.

Qua thông tin nêu trên và kết quả nghiên cứu thị trường, có thể kỳ vọng rằng năm 2025 là thời điểm thuận lợi để chào bán căn hộ Khu nhà ở chung cư cao tầng (Khu chung cư Dragon Hill Premier) thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City).

II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH:

1. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Kế hoạch năm 2025 của Công ty như sau:

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



Handwritten signature

Chi tiết kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2025 của Công ty như sau:

DVT: tỷ đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2025	GHI CHÚ
I	Tổng doanh thu	172,36	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	5,13	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	83,99	
3	Thu khác	83,24	
II	Tổng chi phí	169,81	
III	Lợi nhuận trước thuế	2,55	

Doanh thu trong năm 2025 được ghi nhận chủ yếu từ nguồn hoạt động tài chính, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kinh doanh bất động sản và nguồn thu khác từ khoản phí đối tác phải trả để tham gia phát triển dự án.

2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư năm 2025 dự án Dragon Riverside City:

DVT: tỷ đồng

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
I	Khu chung cư Dragon Hill Premier	692,58	
1	Chi phí đất	416,42	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	218,20	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9,23	
4	Chi phí quản lý dự án	5,47	
5	Công tác tư vấn khác	1,12	
6	Chi phí quản lý tổng thầu	6,71	
7	Dự phòng phí	10,88	
8	Chi phí bán hàng	24,55	
II	Trung tâm Thương mại (Dragon Mall) và Văn phòng - thương mại - khách sạn (Dragon Tower)	236,34	
Tổng cộng		928,92	

3. Thuyết minh một số chỉ tiêu kế hoạch:

Thi công xây dựng Khu chung cư Dragon Hill Premier: Dự kiến tiếp tục triển khai các gói thầu: Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thi công phần khung bê tông cốt thép vào tháng 11/2025.



Handwritten signature/initials.

Hiện nay Nhà nước đang thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc tháo gỡ các dự án tồn đọng pháp lý nhằm chống lãng phí; theo đó các cơ quan chức năng cũng đang khẩn trương tập trung rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án. Ngày 06/3/2025, Sở TNMT thành lập Đoàn kiểm tra và đã đến kiểm tra hiện trạng dự án Dragon Riverside City để báo cáo Thành phố. Ngày 12/3/2025, UBND Tp đã ra quyết định số 936/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh. Theo đó, Dự án Dragon Riverside City cũng nằm trong danh sách được xem xét, tháo gỡ và Công ty cũng đang nỗ lực, tích cực phối hợp với các Sở, Ban ngành để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nhằm đạt mục tiêu Dự án sẽ được tiếp tục triển khai trong quý 4/2025 như kế hoạch đề ra.

III. KẾ HOẠCH THU CHI NĂM 2025:

Trong năm 2025, Công ty có các nguồn thu và chi như sau:

Nguồn thu:

ĐVT: tỷ đồng

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	40,01	
	<i>Dự án Dragon Riverside City</i>	<i>34,88</i>	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	<i>5,13</i>	
2	Thu tiền vay ngân hàng	904,30	<i>Nộp tiền đất, CP xây dựng, CP kinh doanh</i>
3	Thu hồi tiền cho vay	440,72	
4	Nhận hợp tác kinh doanh	83	
5	Thu khác	1,29	
Tổng cộng		1.469,32	



Handwritten signature

Nguồn chi:*ĐVT: tỷ đồng*

TT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	904,36	
2	Chi trả nợ vay Ngân hàng	353,86	
3	Chi trả nợ vay các tổ chức/cho vay /HTKD	213,27	
4	Chi phí kinh doanh chờ phân bổ	24,55	
5	Chi phí quản lý DN	16,68	
6	Các khoản thuế phải nộp	3,18	
7	Chi mua sắm TSCĐ	0,3	
8	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	0,97	
Tổng cộng		1.517,17	

IV. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC:

- Quản lý nhà thầu xây dựng đúng tiến độ, tổ chức bán hàng Khu chung cư Dragon Hill Premier.
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh, chiến lược phát triển thương hiệu phù hợp với tình hình thị trường.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Tổ chức, vận hành hệ thống quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

LAND SAIGON*ng*

TỜ TRÌNH
Các vấn đề cần biểu quyết
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) kính trình các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024, như sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 đã được kiểm toán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Báo cáo tài chính với kết quả chủ yếu như sau:

- Tổng doanh thu: 180,83 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 177,21 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giá vốn : 1,03 tỷ đồng
 - + Chi phí tài chính : 164,21 tỷ đồng
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp : 11,88 tỷ đồng
 - + Chi phí khác : 0,09 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 3,62 tỷ đồng, (kế hoạch 1,21 tỷ đồng)

2. Quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2024

- Lợi nhuận sau thuế năm 2024: 2,73 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 138,73 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 141,46 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 1,8 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 139,66 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức



Handwritten signature

3. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư : 928,91 tỷ đồng
- Tổng doanh thu : 172,36 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 169,81 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giá vốn hàng bán : 3,64 tỷ đồng
 - + Chi phí tài chính : 149,33 tỷ đồng
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 16,68 tỷ đồng
 - + Chi phí khác : 0,16 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,55 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,04 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức

4. Quyết định thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025.

Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) hiện nay chuyên trách và trực tiếp tham gia việc quản lý điều hành Công ty, được Công ty chi trả lương theo quy chế tiền lương của Công ty, do đó không hưởng thù lao HĐQT.

Mức thù lao các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát kiêm nhiệm năm 2025 vẫn giữ nguyên như năm 2024:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chức danh	Thù lao năm 2025 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2025
1	Phó chủ tịch HĐQT	8.000.000	1	96.000.000
2	Thành viên HĐQT	6.000.000	3	216.000.000
3	Trưởng Ban KS	6.000.000	1	72.000.000
4	Thành viên Ban KS	4.000.000	2	96.000.000
Tổng cộng				480.000.000

5. Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2025.

Ban kiểm soát đề xuất ĐHĐCĐ quyết định chọn các đơn vị kiểm toán trong danh sách đính kèm và giao cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán phù hợp, hội đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 theo nội dung Tờ trình số 248/TTr-LSG.BKS ngày 14/3/2025 của Ban kiểm soát.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 2/3

ny

6. Miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với Ông Vũ Hoài và Bà Bùi Hương Quế theo đơn từ nhiệm.

Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) của:

- Ông Vũ Hoài gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 và Hội Đồng Quản Trị ngày 04/03/2025;
- Bà Bùi Hương Quế gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 và Hội Đồng Quản Trị ngày 10/04/2025;

HĐQT kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT của Ông Vũ Hoài và Bà Bùi Hương Quế theo nguyện vọng.

7. Bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028.

Sau khi Ông Vũ Hoài và Bà Bùi Hương Quế được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm thành viên HĐQT, HĐQT Công ty chỉ còn 03 thành viên. Vì vậy, Đại hội đề cử 02 ứng viên thành viên HĐQT là: Ông Vũ Trung Trực và Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa bổ sung trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 để Đại hội thực hiện bầu cử theo nội dung Tờ trình số 357/TTr-LSG.HĐQT ngày 15/04/2025 của HĐQT.

Trên đây là các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhon, Tài).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiển



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN TỪ NHIỆM

Kính gửi: - Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Tôi tên: **Vũ Hoài**

Căn cước công dân số: [REDACTED] do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày [REDACTED].

Hiện nay, tôi đang là Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“Công ty”).

Vì một số lý do cá nhân và nguyện vọng riêng, tôi làm đơn này kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na cho tôi thôi giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

Kính mong Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chấp thuận Đơn từ nhiệm của tôi.

Tôi xin chân thành cảm ơn.

Trân trọng./.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2025

Người làm đơn

Vũ Hoài

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN TỪ NHIỆM

Kính gửi: - Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Tôi tên: **Bùi Hương Quế**

Căn cước công dân số: [REDACTED] do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày [REDACTED].

Hiện nay, tôi đang là Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“Công ty”).

Vì một số công việc cá nhân, tôi làm đơn này kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na cho tôi thôi giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

Tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, tín nhiệm của Quý vị cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã dành cho tôi trong thời gian tôi thực hiện chức trách, nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty, kính chúc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiếp tục phát triển, đạt được nhiều thành tích hơn nữa trong thời gian tới.

Kính mong Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chấp thuận Đơn từ nhiệm của tôi.

Trân trọng./.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2025

Người làm đơn



Bùi Hương Quế

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LSG.HĐQT ngày 17/02/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 (ĐHĐCĐ);

Thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát kính trình HĐQT thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

Ban kiểm soát đề xuất với HĐQT tiêu chí lựa chọn kiểm toán độc lập:

- Là Công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có kinh nghiệm, năng lực trong danh sách được Bộ tài chính chấp thuận và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025.
- Có uy tín, được nhiều Công ty đại chúng tin cậy tại Việt Nam, có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm.
- Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, đảm bảo được nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.

2. Danh sách các Công ty kiểm toán đề xuất:

Trên cơ sở các tiêu chí nêu trên, Ban kiểm soát đã kiểm tra, đánh giá năng lực và đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán sau đây:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

NO: 248/TTr-LSG.BKS

Hồ Chí Minh City, date 14 month 03 year 2025

PROPOSAL

Re: Selection of the Audit Firm for the 2025 Financial Statements

To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024

Pursuant to Law on Securities no. 54/2019/QH14 and its guidance documents;
Pursuant to Law on Enterprise no. 59/2020/QH14 and its guidance documents;

Pursuant to Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company;

Pursuant to Resolution no. 104/NQ-LSG.HDQT dated February 17, 2025, issued by the Board of Directors of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company, regarding the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024 (AGM);

In accordance with the rights and obligations stipulated by law and the company's charter, the Supervisory Board respectfully submits to the AGM for approval the selection of an independent audit firm to conduct the audit and review of the company's 2025 financial statements, as follows:

1. Criteria for Selecting an Independent Audit Firm:

The Supervisory Board proposes the following selection criteria for the independent audit firm to be approved by the Annual General Meeting of Shareholders (AGM):

- Must be a legally operating firm in Vietnam with proven experience and expertise, listed among the firms approved by the Ministry of Finance and the State Securities Commission (SSC) to audit entities with public interest in 2025.
- Must have a strong reputation, widely trusted by public companies in Vietnam and a team of highly qualified and experienced auditors.
- Must offer a competitive audit fee while ensuring the scope, quality and timeline of the audit as required by the company.

2. Proposed List of Audit Firms



Based on the above criteria, the Supervisory Board has conducted a thorough evaluation and assessment of qualified firms and proposes the following audit firms for consideration:

- RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited
- A&C Auditing and Consulting Company Limited

3. Proposal for AGM Approval of the Audit Firm Selection

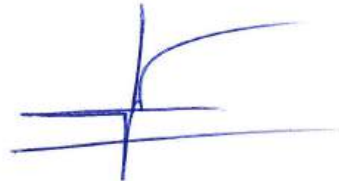
The Supervisory Board proposes that the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) approve the list of independent audit firms outlined in Section 2 of this proposal. Additionally, the Supervisory Board recommends that the Board of Directors (BOD) be authorized to proceed with the selection, negotiation and execution of a contract with a suitable audit firm from the approved list to conduct the audit and review of the company's 2025 financial statements.

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

Recipients:

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

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



TRƯƠNG THÀNH LONG



SAIGON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Tel: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

3. Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán

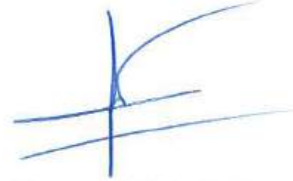
Ban kiểm soát đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách các đơn vị kiểm toán nêu tại mục 2 Tờ trình này và giao HĐQT quyết định triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán phù hợp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2025.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, BKS (Nam).

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trương Thành Long



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn