CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 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 dẩy 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 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 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

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

ĐVT: tỷ đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2025	GHI CHÚ
A	**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	
B	**Chi phí**	**169,81**	
1	Giá vốn hàng bán	3,64	
2	Chi phí tài chính	149,33	
3	Chi phí bán hàng	0	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16,68	
5	Chi phí khác	0,16	
C	**Lợi nhuận trước thuế**	**2,55**	
	Thuế TNDN	0,51	
D	**Lợi nhuận sau thuế**	**2,04**	

Doanh thu trong năm 2025 được ghi nhận chủ yếu từ nguồn lãi cho vay, 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:

ĐVT: 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 các chỉ tiêu kế hoạch:

3.1. Pháp lý dự án Dragon Riverside City:

- Dự án có quy mô 3,116 ha, là Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư cao cấp.
- Công ty đã được UBND Thành phố quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và tạm nộp hơn 262 tỷ đồng tiền sử dụng đất; đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây) Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1).
- Công ty đang 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: thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; thủ tục xin cấp phép xây dựng phần còn lại của Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1).

3.2. Việc triển khai thi công xây dựng Dự án:

- Khu chung cư Dragon Hill Premier (Giai đoạn 1): Dự kiến tiếp tục triển khai 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.
- Khu Dragon Mall và Dragon Tower (Giai đoạn 2): Chưa triển khai (Dự kiến bắt đầu triển khai công tác thiết kế vào tháng 4/2026 và thi công cọc thử vào tháng 9/2026).

3.3. Hoạt động tài chính:

- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay 84 tỷ đồng; chi phí tài chính phát sinh 149 tỷ đồng, trong đó chi phí lãi vay phát sinh cho dự án không ghi nhận vốn hóa là 83 tỷ đồng.

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	
	Dự án Dragon Riverside City	*34,88*	
	Dịch vụ tư vấn	*5,13*	
2	Thu tiền vay ngân hàng	904,30	*Nộp tiền đất, CP xây dựng, CP kinh doanh*
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**	

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 HOẠT ĐỘNG KHÁC:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
- Công đoàn Công ty thực hiện công tác chăm lo đời sống người lao động và các hoạt động phong trào.

V. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- 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 SAI GON

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

DRAFT

Hồ Chí Minh City, date month year 2025

BUSINESS PLAN FOR 2025

I. OVERVIEW AND ORIENTATION FOR 2025

In 2025, Vietnam's real estate market is forecasted to enter a new growth cycle, supported by several positive factors that promote sustainable development.

Policies and Legal Framework: The implementation of key real estate-related laws, such as the Housing Law, Land Law and Real Estate Trading Law, from 2025 will establish a clearer and more transparent legal framework and foster sustainable market development.

Outlook and Trends: 2025 is expected to mark a significant turning point for the real estate market following a period of stagnation. The completion of the new legal framework, promising economic prospects and the return of investor confidence will be key drivers of market growth.

Overall, 2025 is expected to mark the beginning of a new growth cycle for Vietnam's real estate market, presenting both opportunities and challenges. Supportive factors such as legal policies, economic growth, and infrastructure development will be the key drivers propelling the market in the coming year.

Based on the above information and market research results, it can be anticipated that 2025 will be a favorable time to launch the apartment sales for the Dragon Hill Premier Residential Complex, which is part of the Dragon Riverside City projecta comprehensive urban complex featuring office towers, commercial spaces, hotels and condominiums - located at 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City.

II. INVESTMENT AND BUSINESS ACTIVITIES:

1. Revenue and Profit Targets:

The Company's Plan for 2025 as follows:

- Total Revenue : 172.36 billion dong
- Total Expense : 169.81 billion dong
- Profit before tax : 2.55 billion dong
- Profit after tax : 2.04 billion dong
- Dividend Distribution: No dividend distribution

The detailed revenue and profit plan for 2025 is as follows:

Unit: billion dong

No.	Indicator	Plan 2025	Note
A	**Revenue**	**172.36**	
1	Revenue from sale of goods and services	5.13	
2	Revenue from financial activities	83.99	
3	Other revenue	83.24	
B	**Expense**	**169.81**	
1	Cost of goods sold	3.64	
2	Financial expense	149.33	
3	Selling expense	0	
4	General and Administrative	16.68	
5	Other expense	0.16	
C	**Profit before tax**	**2.55**	
D	Corporate Income Tax	0.51	
E	**Profit After Tax**	**2.04**	

Revenue in 2025 will be primarily recognized from loan interest, project management consulting, real estate business consulting, and other income from partner fees required for project development participation.

2. Total Investment Capital Requirement for Project Dragon Riverside City in 2025:

Unit: billion dong

No.	Project	Value	Note
I	**Dragon Hill Premier Residential Complex**	**692.58**	
1	Land costs	416.42	
2	Construction and Equipment costs	218.20	
3	Investment and Construction Consulting Costs	9.23	
4	Project Management Costs	5.47	
5	Other Consulting Services	1.12	
6	General Contractor Management Costs	6.71	

No.	Project	Value	Note
7	Contingency Costs	10.88	
8	Selling Expense	24.55	
II	**Dragon Shopping Mall and Dragon Tower Office-Commercial-Hotel Complex**	**236.34**	
Total		**928.92**	

3. Explanation of Planned Targets:

3.1. Legal Framework of Project Dragon Riverside City:

– The project covers an area of 3.116 hectares and is a mixed-use complex comprising office towers, commercial spaces, hotels, and high-end condominiums.

– The company was granted land allocation approval by the Ho Chi Minh City People's Committee on July 1, 2016, and has made a provisional land use fee payment of VND 262 billion. Additionally, the company has obtained construction permits for Phase 1 – underground structures (piles and diaphragm walls) of the Dragon Hill Premier Residential Complex (Phase 1).

– The company is actively working with relevant departments and authorities to complete the procedures for land valuation assessment and approval, apply for project timeline adjustments, and obtain construction permits for the remaining structures of Dragon Hill Premier (Phase 1). Furthermore, the company continues to urge city authorities to expedite the necessary legal procedures to facilitate the ongoing implementation of the project.

3.2. Implementation of Project Construction:

– Dragon Hill Premier Residential Complex (Phase 1): Expected to proceed with the following contract packages: foundation and basement construction; design, supply and installation of wastewater treatment system equipment; design, supply and installation of swimming pool system equipment and reinforced concrete structural work, scheduled to commence in November 2025.

– Dragon Mall and Dragon Tower (Phase 2): Not yet initiated. Design work is expected to begin in April 2026, with test pile construction scheduled for September 2026.

3.3. Financial activities:

– Financial activity revenue for the year primarily comes from loan interest income totaling VND 84 billion. Financial expenses incurred amount to VND 149 billion, including VND 83 billion in loan interest expenses for projects not subject to capitalization.

III. REVENUE AND EXPENDITURE PLAN IN 2025

In 2025, the Company will have the following revenue and expenditures:

Revenue:

Unit: billion dong

No.	Category	Value	Notes
1	Revenue from Business Operations	40.01	
	Project Dragon Riverside City	*34.88*	
	Consulting services	*5.13*	
2	Proceeds from Bank Loans	904.30	*Land payment, construction costs, business expenses*
3	Loan Repayments Received	440.72	
4	Business Cooperation Receipts	83	
5	Other income	1.29	
Total		**1,469.32**	

Expenditure:

Unit: billion dong

No.	Content	Value	Notes
1	Project Dragon Riverside City	904.36	
2	Bank loan repayments	353,86	
3	Repayment of Loan to organisations / lending / business cooperation	213.27	
4	Deferred business expenses	24.55	
5	General and administrative expenses	16.68	
6	Payable taxes	3.18	
7	Fixed asset purchases	0.3	
8	Other expenses, bonuses and employee benefits	0.97	
Total		**1,517.17**	

IV. OTHER ACTIVITIES:

- Organizing Annual General Meeting of shareholders for the fiscal year 2024.
- The Company's Trade Union is responsible for employee welfare and organizing various engagement activities.

V. EXECUTION PLAN:

- Manage construction contractors to ensure timely progress and organize sales for the Dragon Hill Premier Residential Complex.
- Develop investment, business and brand development strategies aligned with market conditions.
- Formulate a human resource development strategy and implement training programs to enhance employee capabilities.
- Establish and operate a structured management and control system.
- Foster and promote corporate culture.

LAND SAI GON