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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 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


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

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 |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Doanh thu** | **51,42** | **180,83** | **351,6%** |
| 1 | Doanh thu bán hàng & dịch vụ | 2 | 3,43 | 171,3% |
| 2 | Doanh thu hoạt động tài chính | 49,42 | 107,36 | 217,2% |
| 3 | Doanh thu khác | 0,004 | 70,04 | 1.591.907% |
| **B** | **Chi phí** | **50,22** | **177,21** | **352,9%** |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 1,2 | 1,05 | 87,2% |
| 2 | Chi phí tài chính | 33,75 | 164,21 | 486,5% |
| 3 | Chi phí bán hàng | 0 | 0 | |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 15,07 | 11,87 | 78,8% |
| 5 | Chi phí khác | 0,2 | 0,08 | 43,3% |
| **C** | **Lợi nhuận trước thuế** | **1,21** | **3,62** | **299,0%** |
| **D** | **Thuế TNDN phải nộp** | **0,24** | **0,89** | **365,3%** |
| **E** | **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 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 3,116 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 của các công tác như sau:

*a) 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).

*b) 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.

*c) 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; 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.

*d) 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.

*e) Công tác thi công:*



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

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

*f) 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.

**2. Về hoạt động tài chính:**

- Nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Dragon Riverside City hiện nay chủ yếu từ vốn vay ngân hàng.
- Thực hiện các hoạt động tài chính khác nhằm tạo nguồn thu nhập cho Công ty

## 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. Mức lương bình quân của CBNV là 30,9 triệu đồng/người/tháng.

*Cơ cấu nhân sự gồm:*

| STT | BỘ PHẬN | TỔNG SỐ | TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG | | | | GIỚI TÍNH | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Trên Đại Học | Đại Học | Cao Đẳng | Trung Cấp/ Trung học phổ thông | Nam | Nữ |
| 1 | BAN LÃNH ĐẠO | 2 | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| 2 | HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ | 5 | | 3 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| 3 | TÀI CHÍNH KẾ TOÁN | 4 | | 4 | | | 3 | 1 |
| 4 | QUẢN LÝ DỰ ÁN | 9 | 1 | 8 | | | 9 | |
| 5 | KINH DOANH | 5 | | 5 | | | 2 | 3 |
| | **TỔNG CỘNG** | **25** | **2** | **21** | **1** | **1** | **16** | **9** |
| | **TỶ LỆ** | **100** | **8%** | **84%** | **4%** | **4%** | **64%** | **36%** |

- Công ty 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 và tinh thần cho CBNV.
- Tham gia các hoạt động xã hội.

## 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:

*ĐVT: 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 | Thuế TNDN | | 0,89 | *Thuế hoãn lại 1 triệu* |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | | 2,73 | |
| 4 | Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang | | 138,73 | |
| 5 | 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 thuộc dự án Dragon Riverside City. Do đó, Công ty cần nguồn vốn rất lớn. Nguồn vốn này được huy động từ nhiều nguồn: vốn tự có, vốn vay ngân hàng, vốn huy động từ khách hàng. Tuy nhiên, 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 SAI GON**

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

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

*Hồ Chí Minh City, date month year 2025*

# BUSINESS PERFORMANCE RESULT IN 2024

## I. General situation

In 2024, Vietnam's real estate market experienced a positive recovery after the difficulties of previous years. The stability of the economy, along with supportive policies from the Government, created favorable conditions for market growth.

Outlook and Trends: The recovery of the real estate market in 2024 has laid the foundation for a new development cycle. Long-term growth drivers include strong infrastructure development, increasing urban population and the expansion of the middle class. However, the market also faces several challenges requiring investors to be cautious and adopt appropriate strategies.

Overall, 2024 marks a positive transformation for Vietnam's real estate market with many optimistic signals and opportunities for investors.

Regarding Saigon Vi Na Land Joint Stock Company (LAND SAI GON), the Board of Directors along with all employees, has continuously strived to achieve the company's business and production goals for 2024, as follows:

## II. Business performance result:

### 1. Planned Targets:

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

- Total Revenue : 51.43 billion VND
- Total Expense : 50.22 billion VND
- Profit before tax : 1.21 billion VND

The main objective in 2024 is for the company to invest in the construction of the Dragon Hill Premier high-end apartment complex, part of the Dragon Riverside City project—a mixed-use development comprising office towers, commercial spaces, hotels



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

and residential apartments - located at 628-630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City.

Additionally, the company will focus on financial investment activities such as capital contribution partnerships, business investments and short-term lending. As a result, the company's 2024 profit targets, as assigned by the Annual General Meeting of Shareholders, will primarily be achieved through financial revenue along with income from project management consulting and real estate business consulting services.

## 2. Business performance results

*Unit: billion dong*

| No. | Indicator | Plan 2024 | Actual 2024 | Actual/Plan Ratio |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Revenue** | **51,42** | **180,83** | **351,6%** |
| 1 | Revenue from sale of goods and services | 2 | 3,43 | 171,3% |
| 2 | Revenue from financial activities | 49,42 | 107,36 | 217,2% |
| 3 | Other revenue | 0,004 | 70,04 | 1.591.907% |
| **B** | **Expense** | **50,22** | **177,21** | **352,9%** |
| 1 | Cost of goods sold | 1,2 | 1,05 | 87,2% |
| 2 | Financial expense | 33,75 | 164,21 | 486,5% |
| 3 | Selling expense | 0 | 0 | |
| 4 | General and Administrative | 15,07 | 11,87 | 78,8% |
| 5 | Other expense | 0,2 | 0,08 | 43,3% |
| **C** | **Profit before tax** | **1,21** | **3,62** | **299,0%** |
| **D** | **Corporate Income Tax** | **0,24** | **0,89** | **365,3%** |
| **E** | **Profit After Tax** | **0,96** | **2,73** | **282,5%** |


**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

### 3. Investment value:

*Unit: billion dong*

| No. | Project | Plan 2024 | Actual 2024 | Actual/Plan Ratio |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Project Dragon Riverside City | 969,81 | 8,78 | 0,91% |
| | **Total** | **969,81** | **8,78** | **0,91%** |

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

### 1. Project Implementation 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 and the company has temporarily paid 262 billion VND in land use fees

The company is continuing to coordinate with relevant departments and agencies to carry out the procedures for land valuation assessment and approval. Additionally, it is working on adjusting the project implementation timeline and persistently requesting City authorities to expedite legal procedures to allow the company to proceed with the project.

As of now, the progress of these efforts is as follows:

*a) 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).

*b) 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.



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

– Phase 2 (Dragon Mall and Dragon Tower): The design work has not yet been initiated.

*c) 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.

*d) Contract and Cost Management:*

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

*e) Construction:*

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

*f) Sales Activities:*

– As of December 31, 2024, a total of 215 Dragon Hill Premier apartments have been reserved by customers, with an additional 12 priority reservations (priority level 2).

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

**2. Financial activities:**

- The investment capital for the Dragon Riverside City project is currently primarily sourced from bank loans.

- The company engages in financial activities to optimize capital circulation and generate revenue through capital contribution contracts, investment cooperation, and lending activities.

## IV. Organization, Human Resources, and Training

As of December 31, 2024, the company has a total of 25 employees, an increase of one employee during the year. The average salary of employees is 30.9 million VND per person per month.



**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 organizational structure includes:*

| No. | Department | Total | Education level | | | | Gender | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Postgraduate | University | College | Intermediate /High School | Male | Female |
| 1 | MANAGEMENT BOARD | **2** | 1 | 1 | | | 1 | 1 |
| 2 | ADMINISTRATION & HR | **5** | | 3 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| 3 | FINANCE &ACCOUNTING | **4** | | 4 | | | 3 | 1 |
| 4 | PROJECT MANAGEMENT | **9** | 1 | 8 | | | 9 | |
| 5 | BUSINESS DEVELOPMENT | **5** | | 5 | | | 2 | 3 |
| | TOTAL | **25** | **2** | **21** | **1** | **1** | **16** | **9** |
| | PERCENTAGE | **100** | **8%** | **84%** | **4%** | **4%** | **64%** | **36%** |

- The company organizes training programs for employees on professional skills, such as corporate governance, construction management, and tax policies.
- It undertakes initiatives to enhance employees' material and mental well-being.
- The company actively engages in social activities.

## V. Profit Distribution Plan for 2024:

The estimated profit distribution plan based on business performance is as follows:

*ĐVT: billion VND*

| No. | Indicator | Plan 2024 | Actual 2024 | Notes |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Total profit** | | | |
| 1 | Profit before tax | **1,21** | **3,62** | |
| 2 | Corporate Income Tax | | 0,89 | *Deferred Tax: 1 million VND* |
| 3 | Profit After Tax | | 2,73 | |
| 4 | Retained earnings from previous years | | 138,73 | |
| 5 | Total undistributed profit | | 141,46 | |



**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 | Plan 2024 | Actual 2024 | Notes |
|---|---|---|---|---|
| **II** | **Proposed Profit Distribution** | | | |
| 1 | Bonus and Welfare Fund | | 1,8 | |
| 2 | Remaining Profit (*) | | 139,66 | |

(*) In 2025, the company will continue the construction of the Dragon Hill Premier apartment complex, part of the Dragon Riverside City project. As a result, a significant amount of capital is required. This capital will be sourced from internal funds, bank loans, and customer deposits. However, to minimize interest expenses, the company plans not to distribute dividends, instead focusing all available funds on project investment.

## VI. Conclusion:

In 2024, the implementation of the Dragon Riverside City project faced numerous challenges, particularly concerning legal documentation. The prolonged land valuation assessment process by the relevant authorities, spanning several years, impacted both the construction schedule and the apartment sales plan. Despite these difficulties, through the dedication and efforts of the Board of Directors and all employees, the company's 2024 pre-tax profit reached 3.62 billion VND, achieving 299% of the target.

Looking ahead to 2025, the real estate market is expected to undergo significant policy changes by the Government to facilitate legal procedures for project approvals. In response, the company is fully committed to investing in and constructing the Dragon Hill Premier apartment complex, with the goal of launching sales within the year. This marks a pivotal milestone in the company's growth strategy, ensuring timely market entry, maximizing business efficiency, and reinforcing the company's brand reputation in the industry.

**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