

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

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

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

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

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

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

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

2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

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

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

4. Thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2025

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



130
 C
 C
 BẮT
 SÀI
 5-

nh

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

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

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

5.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh

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

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

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

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

5.2. Hoạt động tài chính

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

Các hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm:

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



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

5.3 Quản lý cổ đông

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

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

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

5.4 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

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

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

Kết quả đạt được như sau:

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

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

Cụ thể:

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

Handwritten signature or mark.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA


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

7. Kết luận

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

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

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Quang Hiện



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

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

I. Tình hình chung:

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

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

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

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

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

1. Các chỉ tiêu kế hoạch:

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

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



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

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

ĐVT: tỷ đồng

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

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

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

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

3. Giá trị đầu tư:

ĐVT: tỷ đồng

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

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

1. Thực hiện Dự án:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Trang 3/5

05/05/2025
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TP. HCM

h

IV. Công tác tổ chức, nhân sự:

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

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

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

V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

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

DVT: tỷ đồng


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

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

VI. Kết luận:

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

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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 – 33

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ông Nguyễn Quang Hiền
Ông Nguyễn Quang Trung
Bà Trần Thị Minh Tâm
Ông Vũ Trung Trực
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa
Ông Vũ Hoài
Bà Bùi Hương Quế

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trương Thành Long
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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



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

1789-
ONG T
TNHH
DÂN & T
VIỆT
II NHÀ
À NỘ
PHỐ

05
ÔN
Ổ
Đ
GÒ
TP.

Số: 21/2026/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/V: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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



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

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.063.527.714.076	1.312.390.523.519
I. Nợ ngắn hạn	310		1.010.287.714.076	368.150.523.519
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		244.291.585	165.321.541
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	11.086.038.618	1.381.856.816
3. Phải trả người lao động	314		1.685.935.794	808.997.059
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	30.648.410.959	24.003.968.533
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	965.153.513.176	22.473.877.036
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	-	318.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.469.523.944	1.316.502.534
II. Nợ dài hạn	330		53.240.000.000	944.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	53.240.000.000	944.240.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.090.174.869.900	1.043.027.566.523
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.090.174.869.900	1.043.027.566.523
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		188.609.350.271	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		168.104.194.032	138.730.134.340
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		20.505.156.239	2.731.912.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.153.702.583.976	2.355.418.090.042



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

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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

**Trần Thị Minh Tâm**
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2026

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng**Ngô Anh Tuấn**
Người lập

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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


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


Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng


Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

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

3.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.10 Nợ phải trả

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

Thu nhập khác

Khoản thu nhập khác trong năm chủ yếu là khoản phí các đối tác đã trả cho Công ty để có quyền tham gia góp vốn phát triển Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp đối tác rút khỏi Hợp đồng hợp tác, Công ty phải hoàn trả lại vốn góp và bồi thường thiệt hại (chi phí sử dụng vốn), nhưng không bao gồm khoản phí để có quyền góp vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản bị gián đoạn trong thời gian dài không cần thiết cho việc chuẩn bị tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Trong trường hợp dự án tạm dừng hoặc chậm triển khai kéo dài, các chi phí lãi vay phát sinh trong thời gian này không đủ điều kiện vốn hóa và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuê môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.20 Thuế*****Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích Báo cáo tài chính.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại với thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 8%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2026. Cụ thể, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	46.404.912	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.546.911.797	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền (i)	46.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	48.593.316.709	72.414.129.935

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

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	587.000.000.000	340.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tràng An (i)	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Thương mại Hải Sa	-	239.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development (ii)	231.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility (iii)	154.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital (iv)	86.000.000.000	-
Công ty khác	15.000.000.000	-
Cộng	587.000.000.000	340.000.000.000
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	-	471.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development	-	231.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility	-	154.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital	-	86.000.000.000
Cộng	-	471.000.000.000

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)

4.2 Phải thu về cho vay (tiếp)

Thông tin chi tiết của các khoản phải thu về cho vay như sau:

Hợp đồng	Số tiền cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trả gốc	Thời hạn trả lãi	Tài sản đảm bảo
(i) 177/2024/HĐ/LSG-TA ngày 17/7/2024	101.000.000.000	13,1	Ngày 17/07/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	<div>- Các quyền đòi nợ/khoản phải thu từ các hợp đồng/giao dịch của Bên vay đối với bên thứ ba phát sinh từ vốn vay của Bên cho vay và/hoặc khả năng tài chính, vốn, uy tín của Bên vay và phương án kinh doanh (nếu có); và/hoặc</div> <div>- Trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp cùng với cổ tức, lợi ích phát sinh từ trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Bên vay tại các tổ chức phát hành.</div>
(ii) 605/2024/HĐ/LSG-DD ngày 06/5/2024	231.000.000.000	13,1	Ngày 06/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	
(iii) 705/2024/HĐ/LSG-FL ngày 07/5/2024	154.000.000.000	13,1	Ngày 07/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	
(iv) 24-0606/HĐ/V/LSG-VPC ngày 06/6/2024	86.000.000.000	13,1	Ngày 06/06/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.3 Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	31.805.732.589	23.895.698.240
Tạm ứng	71.787.997	48.177.691
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	31.733.944.592	23.847.520.549
- Lãi tiền gửi	1.972.525.406	-
- Lãi cho vay	29.761.419.186	23.847.520.549
Cộng	31.805.732.589	23.895.698.240
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	86.903.681.147	55.075.442.466
Phải thu về lãi cho vay	-	6.450.942.466
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	86.869.181.147	48.590.000.000
- Số tiền gốc	48.590.000.000	48.590.000.000
- Tiền lãi nhập gốc	38.279.181.147	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Cộng	86.903.681.147	55.075.442.466

(i) Đây là số dư phải thu về lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu về cho vay" và số dư dự thu về lãi tiền gửi của khoản ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) với số tiền gốc là 48.590.000.000 VND, tiền lãi nhập gốc là 38.279.181.147 VND và tiền lãi dự thu là 1.972.525.406 VND. Công ty đánh giá khoản tiền lãi này có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai vì dự án sẽ được tiếp tục thực hiện, do đó đã ghi nhận khoản tiền lãi này trong năm 2025 theo Tờ trình số 14/TTr-TCKT ngày 31/12/2025 đã được Tổng Giám đốc phê duyệt.

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
Cộng	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND. Kể từ năm 2024, Công ty đã ghi nhận lãi vay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do dự án tạm dừng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp)**

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) “Chung cư Dragon Hill Premier”, thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, do dự án tạm dừng triển khai trong thời gian dài vì phát sinh các thủ tục pháp lý này và để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí lãi vay liên quan đến dự án trong năm 2025 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 “Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính”, Công ty đã nhận được văn bản số 169/TB-VP ngày 12/02/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	-	3.870.457
Cộng	-	3.870.457
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	82.637.112	80.635.189
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier" (i)	82.912.133.884	80.405.921.617
Cộng	82.994.770.996	80.486.556.806

(i) Đây là chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại.

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	108.607.703.644	106.774.041.536
Cao ốc Dragon Tower	75.265.169.088	74.017.205.366
Trung tâm thương mại Dragon Mall	33.342.534.556	32.756.836.170
Cộng	108.607.703.644	106.774.041.536

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 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
						VND
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927		447.339.796	935.050.597	43.366.694.126	
		Phải thu	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	711.454.547	711.454.547	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	884.113.367	2.384.113.367	12.445.876.672	-	10.945.876.672
Thuế thu nhập cá nhân	-	497.743.449	2.165.425.694	1.807.844.191	-	140.161.946
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	-	1.381.856.816	5.471.421.957	15.175.603.759	-	11.086.038.618

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC phải trả	30.348.410.959	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	300.000.000	255.000.000
Cộng	30.648.410.959	24.003.968.533

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	5.939.978.925	6.328.068.816
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.939.978.925	6.328.068.816
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	959.213.534.251	16.145.808.220
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	6.773.534.251	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.440.000.000	8.640.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	944.000.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	514.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	430.000.000.000	-
Cộng	965.153.513.176	22.473.877.036
Dài hạn		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	53.240.000.000	944.240.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	53.000.000.000	944.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	-	514.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	-	430.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	53.000.000.000	-
Cộng	53.240.000.000	944.240.000.000

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)

4.10 Phải trả khác (tiếp)

(i) Thông tin chi tiết của các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tượng	Hợp đồng	Số tiền hợp tác (VND)	Số tiền đã góp tại ngày 31/12/2025 (VND)	Phân chia lợi nhuận	Thời hạn	Mục đích
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	2304/2024/HĐHTKD/PL -LSG ngày 23/4/2024	514.000.000.000	514.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 14/5/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	285/2024/HTKD/TL- LSG ngày 28/5/2024	430.000.000.000	430.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 10/6/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	1609/2025/HĐĐT/LSG- PNG ngày 16/9/2025	516.000.000.000	53.000.000.000	Lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn vào Dự án với điều kiện Dự án kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính có liên quan khác theo quy định của pháp luật	02 năm kể từ ngày thanh toán Đợt 2 trong năm 2026	Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh phần công trình Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Dragon Riverside City.
Tổng cộng		1.460.000.000.000	997.000.000.000			



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
Bên thứ ba	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
Cộng	318.000.000.000	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)

4.12 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 01/01/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
Tại ngày 01/01/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
Lãi trong năm	-	-	20.505.156.239	20.505.156.239
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024 (i)	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tặng khác (ii)	-	-	28.442.147.138	28.442.147.138
Tại ngày 31/12/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	188.609.350.271	1.090.174.869.900

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

(ii) Đây là khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước sau khi trừ thuế TNDN.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	777.664.160.000	86,41
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 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.505.156.239	2.731.912.554
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	1.800.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	227,84	10,35

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	8.020.000.000	3.425.000.000
Cộng	8.020.000.000	3.425.000.000

(i) Đây là doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.371.212.991	1.045.820.785
Cộng	4.371.212.991	1.045.820.785

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.796.580.134	602.266.212
Lãi tiền gửi từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện hợp đồng (i)	4.699.022.630	-
Lãi cho vay	89.350.348.777	106.758.139.363
Cộng	95.845.951.541	107.360.405.575

(i) Đây là khoản doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh trong năm 2025.

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng	24.101.935.197	62.456.915.121
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC	122.720.000.005	101.750.226.085
Cộng	146.821.935.202	164.207.141.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)****5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.727.969.460	7.324.143.425
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
Cộng	13.079.928.087	11.874.827.262

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	86.000.000.000	70.000.000.000
Các khoản khác	240.956.053	43.921.120
Cộng	86.240.956.053	70.043.921.120

(i) Đây là khoản "Tiền thương quyền" trị giá 86 tỷ VND do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global ("Phương Nam Global") thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1609/2025/HTĐT/LSG-PNG ngày 16/9/2025 (đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 669/NQ-LSG.HĐQT ngày 15/9/2025) để có quyền tham gia Dự án Dragon Riverside City. Khoản phí này hoàn toàn độc lập với phần vốn góp thực tế của đối tác (430 tỷ VND) và Công ty đã thực nhận toàn bộ số tiền này vào tài khoản ngân hàng trong ngày 26/11/2025. Đây là khoản phí tham gia dự án không hoàn lại trong mọi trường hợp, kể cả khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt hay đối tác rút khỏi dự án. Do Công ty đã thu được lợi ích kinh tế chắc chắn, xác lập xong quyền hợp tác cho Phương Nam Global và không còn bất kỳ nghĩa vụ thực thi nào khác trong tương lai, toàn bộ 86 tỷ VND này được ghi nhận một lần vào Thu nhập khác trong năm 2025.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	25.831.496.126	3.615.025.921
Các khoản điều chỉnh	845.203.309	805.540.914
Chi phí không được trừ	800.203.309	800.540.914
Tăng chi phí phải trả	45.000.000	5.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	26.676.699.435	4.420.566.835
Thu nhập tính thuế của năm	26.676.699.435	4.420.566.835
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	5.335.339.887	884.113.367
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	5.335.339.887	884.113.367
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	884.113.367	1.298.885.246
Thuế TNDN đã trả trong năm	(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
Thuế TNDN phải nộp bổ sung của lãi tiền gửi từ các năm trước (i)	7.110.536.785	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	10.945.876.672	884.113.367

(i) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước.

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	660.000.000	651.000.000		
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)	660.000.000	651.000.000	(9.000.000)	(1.000.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(9.000.000)	(1.000.000)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)****5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	12.099.182.451	8.369.964.210
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
Cộng	17.451.141.078	12.920.648.047

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	2.337.529.351	2.324.904.056
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch	2.025.529.351	2.012.904.056
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	72.000.000	72.000.000
Vũ Trung Trực - Thành viên	48.000.000	-
Nguyễn Thị Xuân Hoa - Thành viên	48.000.000	-
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.424.848.249	1.315.190.935
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.424.848.249	1.315.190.935
Tổng thu nhập Ban Kiểm soát	168.000.000	168.000.000
Trương Thành Long - Trưởng ban	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	48.000.000	48.000.000
Cộng	3.930.377.600	3.808.094.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)****Số dư với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 12/02/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp tổ công tác đặc biệt. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận định hướng thống nhất với đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3264/STCKTĐN ngày 04/02/2026 về việc cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng theo chức năng và nhiệm vụ được giao, chủ động thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án có thể tiếp tục triển khai thực hiện. Các thủ tục pháp lý này được yêu cầu đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật và có thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026. Ngoài ra, lãnh đạo Thành phố cũng phân công tiếp tục chỉ đạo xử lý các nội dung liên quan đến việc thực hiện Kết luận thanh tra số 365/KL-TTCTP ngày 14/10/2025 của Thanh tra Chính phủ theo đúng quy định.

Ngoài chuỗi sự kiện pháp lý nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.



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

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành giám sát hoạt động quản trị, điều hành của Hội đồng Quản trị (HDQT) và Tổng Giám đốc; kiểm tra tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) báo cáo kết quả kiểm soát như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng giám sát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, tập trung vào các nội dung:

- Giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát hoạt động quản trị và điều hành của HDQT và Tổng Giám đốc;
- Kiểm tra việc lập và công bố Báo cáo tài chính năm 2025;
- Giám sát việc quản lý, sử dụng vốn và tài sản của Công ty;
- Kiểm tra tình hình triển khai dự án đầu tư và các hoạt động tài chính của Công ty.

Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ tài liệu, báo cáo và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ theo quy định.

II. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và HDQT

Trong năm 2025, Công ty ban hành 01 nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024; HDQT ban hành 14 nghị quyết và 02 Quyết định.

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HDQT và các quyết định được ban hành đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.



Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì ổn định.

III. Tình hình triển khai dự án đầu tư

Dự án Dragon Riverside City tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM, có quy mô khoảng 3,116 ha. Dự án đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất từ năm 2016 và Công ty đã thực hiện tạm nộp tiền sử dụng đất hơn 262 tỷ đồng.

Qua công tác giám sát, Ban Kiểm soát ghi nhận trong năm 2025 Công ty tập trung chính hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án. Đến nay, kết quả thực hiện đối với công trình Khu chung cư Dragon Hill Premier như sau: hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng thẩm định; công tác đấu thầu và ký kết một số gói thầu thuộc giai đoạn 1 của dự án đã được thực hiện; đồng thời Công ty đã hoàn thành thi công gói thầu cọc và tường vây theo giấy phép xây dựng được cấp.

Tuy nhiên, tiến độ triển khai dự án trong năm 2025 chưa đạt như kế hoạch do các vướng mắc pháp lý chung của thị trường bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua, ảnh hưởng đến việc triển khai thi công và kế hoạch kinh doanh của dự án.

Ban Kiểm soát cũng ghi nhận rằng trong thời gian gần đây, thông qua các cuộc họp và làm việc giữa chủ đầu tư với các cơ quan chức năng của Thành phố, các vướng mắc pháp lý của dự án đã từng bước được xem xét tháo gỡ. Đây là tín hiệu tích cực cơ sở chắc chắn dự án triển khai trong năm 2026.

IV. Tình hình tài chính của Công ty

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, như sau:

1. Tổng tài sản

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Ghi chú
I	Tài sản ngắn hạn	717,14	486,42	
2	Tiền và tương đương tiền	48,59	72,41	
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	625,18	370,14	
4	Tài sản ngắn hạn khác	43,37	43,86	
II	Tài sản dài hạn	1.436,57	1.869,00	
1	Phải thu dài hạn	86,9	526,08	
2	Tài sản cố định	0,23	0,37	
3	Tài sản dở dang dài hạn	1.265,78	1.261,42	
4	Tài sản dài hạn khác	83,65	81,14	
	Tổng tài sản	2.153,70	2.355,42	



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Dragon Hill Premier lũy kế đạt khoảng 1.157,17 tỷ đồng, trong đó chi phí lãi vay đã vốn hóa khoảng 358,77 tỷ đồng.

2. Nguồn vốn

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Ghi chú
I	Nợ phải trả	1.063,53	1.312,39	
1	Nợ ngắn hạn	1.010,29	368,15	
2	Nợ dài hạn	53,24	944,24	
II	Vốn chủ sở hữu	1.090,17	1.043,03	
1	Vốn góp chủ sở hữu	900	900	
2	LNST chưa phân phối	188,61	141,46	
	Tổng nguồn vốn	2.153,7	2.355,42	

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty cơ bản ổn định, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

V. Kết quả hoạt động SXKD năm 2025

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH
A	Doanh thu	172,36	190,11	110,30%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	5,13	8,02	156,49%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	83,99	95,85	114,11%
3	Doanh thu khác	83,24	86,24	103,61%
B	Chi phí	169,81	164,28	96,74%
1	Giá vốn hàng bán	3,64	4,37	67,07%
2	Chi phí tài chính	149,33	146,82	98,32%
3	Chi phí bán hàng	0	0	0
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16,68	13,08	78,41%
5	Chi phí khác	0,16	0	1,46%
C	Lợi nhuận trước thuế	2,55	25,83	1.013,90%
D	Thuế TNDN phải nộp	0,51	5,32	1.046,10%
E	Lợi nhuận sau thuế	2,04	20,51	1.006,26%

Kết quả kinh doanh năm 2025 chủ yếu đến từ:

- Doanh thu hoạt động tài chính từ lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng,
- Thu nhập từ các hoạt động hợp tác đầu tư.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

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

Trong khi đó, dự án bất động sản trọng điểm của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn và dự án chưa thể triển khai bán hàng, Công ty vẫn duy trì được kết quả kinh doanh tích cực, đảm bảo ổn định hoạt động doanh nghiệp.

VI. Đánh giá của Ban Kiểm soát

Qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy:

- Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Công tác quản trị doanh nghiệp và quản lý tài chính được thực hiện tương đối chặt chẽ.
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán và đã được kiểm toán độc lập xác nhận.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Công ty trong năm 2025 được duy trì ổn định trong bối cảnh dự án trọng điểm chưa thể triển khai kinh doanh do các vướng mắc pháp lý kéo dài.

VII. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc tập trung thực hiện một số nội dung trọng tâm sau:

1. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý dự án

Tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dragon Riverside City, đặc biệt là:

- Xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
- Hoàn tất các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và cấp phép xây dựng

2. Chuẩn bị các điều kiện triển khai dự án

Song song với việc hoàn thiện pháp lý, Công ty cần chủ động chuẩn bị:

- Kế hoạch thi công, kế hoạch kinh doanh và bán hàng
- Phương án huy động vốn phục vụ triển khai dự án.

3. Tăng cường quản trị tài chính

Công ty cần tiếp tục:

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí tài chính,
- Quản lý hiệu quả các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh,
- Đảm bảo cân đối dòng tiền trong giai đoạn dự án chưa tạo doanh thu.

4. Nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác quản trị rủi ro và minh bạch tài chính nhằm đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả trong quá trình triển khai dự án.

VIII. Kết luận

Năm 2025, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn do các vướng mắc pháp lý của dự án kéo dài nhiều năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na vẫn duy trì hoạt động ổn định và hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận năm.

Trong 6 tháng cuối năm 2025 những tín hiệu diễn biến tích cực của dự án thông qua các cuộc họp và biên bản làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước trong việc tháo gỡ các khó khăn pháp lý của dự án Dragon Riverside City, từ các cơ sở pháp lý này Công ty được tiếp tục triển khai dự án và phát triển trong năm 2026.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



TRƯƠNG THÀNH LONG



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Số: 308/KH-LSG.TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

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

I. BỐI CẢNH KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2026, được đánh giá là giai đoạn thị trường bất động sản Việt Nam bước vào chu kỳ phục hồi sau thời kỳ điều chỉnh kéo dài từ năm 2022 đến năm 2024. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát và mặt bằng lãi suất có xu hướng duy trì ở mức hợp lý, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản được kỳ vọng sẽ từng bước cải thiện.

Các yếu tố quan trọng tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong giai đoạn này bao gồm:

- ✓ Hệ thống pháp luật mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản, bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, đã chính thức đi vào thực thi, góp phần tháo gỡ nhiều vướng mắc pháp lý trong quá trình triển khai dự án.
- ✓ Chính phủ và chính quyền các địa phương đang tích cực triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản, thúc đẩy nguồn cung mới cho thị trường.
- ✓ Quá trình đô thị hóa và nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn, đặc biệt là TP. Hồ Chí Minh, tiếp tục duy trì ở mức cao.

Trong bối cảnh đó, các dự án có vị trí thuận lợi, pháp lý rõ ràng và tiến độ triển khai ổn định sẽ có lợi thế cạnh tranh và khả năng hấp thụ tốt trên thị trường.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2026

Căn cứ tình hình thị trường bất động sản và diễn biến pháp lý dự án trọng điểm của Công ty, năm 2026 được xác định là năm tái khởi động hoạt động đầu tư và triển khai dự án Dragon Riverside City tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh.

Đặc biệt, theo Thông báo số 169/TB-VP của UBND Thành phố về kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn cho các dự án trên địa bàn Thành phố, dự án của Công ty đã được xem xét toàn



diện trên cơ sở báo cáo từ các Sở, ngành và ý kiến của các cơ quan liên quan. Trên cơ sở đó, UBND Thành phố đã thống nhất chủ trương cho phép dự án tiếp tục triển khai và giao các Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng chủ động phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan đến chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án có thể tiếp tục triển khai, đồng thời đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý và đúng quy định của pháp luật.

Những diễn biến tích cực nêu trên cho thấy các khó khăn, vướng mắc về mặt thủ tục pháp lý của dự án đang từng bước được tháo gỡ và hoàn thiện, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tập trung nguồn lực triển khai các bước tiếp theo của dự án trong năm 2026.

Trên cơ sở đó, Công ty định hướng trọng tâm trong năm 2026 bao gồm:

- Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dragon Riverside City theo chỉ đạo của UBND Thành phố và các cơ quan chức năng.
- Triển khai các bước chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng và các công tác chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh của dự án.
- Tăng cường năng lực tài chính của Công ty thông qua phương án tăng vốn điều lệ và huy động các nguồn vốn hợp pháp phục vụ triển khai dự án.
- Nâng cao hiệu quả quản trị tài chính, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa nguồn lực để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

Với những cơ sở pháp lý tích cực và định hướng chiến lược rõ ràng, năm 2026 được kỳ vọng sẽ là giai đoạn quan trọng đánh dấu bước chuyển của dự án Dragon Riverside City từ giai đoạn tháo gỡ pháp lý sang giai đoạn triển khai thực hiện, tạo nền tảng cho sự tăng trưởng của Công ty trong các năm tiếp theo.

III. KẾ HOẠCH NĂM 2026

1. Chỉ tiêu kế hoạch doanh thu - lợi nhuận năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)	Tăng/giảm so với thực hiện 2025
1	Tổng doanh thu	190,11	225,95	118,85%
2	Tổng chi phí	164,28	77,94	47,44%
3	Lợi nhuận trước thuế	25,83	148,01	573,02%
4	Lợi nhuận sau thuế	20,51	118,41	577,32%

2. Cơ cấu doanh thu năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	9,53	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	216,20	
	<i>Tiền gửi</i>	<i>1,71</i>	
	<i>Lãi cho vay ngắn hạn</i>	<i>99,39</i>	
	<i>Hợp tác đầu tư/ BCC</i>	<i>115,10</i>	
3	Thu nhập khác	0,22	
	Tổng doanh thu	225,95	

Trong năm 2026, nguồn doanh thu của Công ty dự kiến chủ yếu đến từ hoạt động tài chính, bao gồm thu nhập từ hợp tác đầu tư/BCC, lãi cho vay ngắn hạn và lãi tiền gửi ngân hàng. Ngoài ra, Công ty ghi nhận một phần doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tư vấn kinh doanh bất động sản, cùng với một số khoản thu nhập khác phát sinh trong quá trình hoạt động.

Các khoản thu nhập tài chính này được hình thành từ việc tận dụng hiệu quả nguồn vốn trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, qua đó giúp Công ty duy trì dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và hỗ trợ nguồn lực tài chính cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong thời gian tới.

Khi dự án bất động sản của Công ty được hoàn thiện pháp lý và triển khai thi công xây dựng vào Quý 4/2026, doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi bất động sản sẽ trở thành nguồn thu chủ đạo trong các năm tiếp theo.

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026: Công ty không có kế hoạch chia cổ tức trong năm 2026.

IV. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2026

1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư trong năm 2026

STT	Hạng mục công trình	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Khu chung cư Dragon Hill Premier	957,59	
2	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	261,21	
	Tổng cộng	1.218,80	



Chi tiết chi phí Khu chung cư Dragon Hill Premier

STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đất	416,42	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	429,96	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10,64	
4	Chi phí quản lý dự án	13,34	
5	Chi phí quản lý tổng thầu	13,08	
6	Công tác tư vấn khác	1,33	
7	Dự phòng phí	20,77	
8	Chi phí bán hàng	52,05	
	Tổng cộng	957,59	

Để đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án Dragon Riverside City theo đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về cơ cấu nguồn vốn đầu tư, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng vốn điều lệ.

Theo quy định về quản lý đầu tư, doanh nghiệp phải đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu khoảng 20% tổng mức đầu tư dự án.

Do đó, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị dự kiến khoảng 2.000 tỷ đồng, sử dụng chủ yếu để:

- ✓ Bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để đáp ứng điều kiện triển khai dự án;
- ✓ Thực hiện cơ cấu công nợ;
- ✓ Tạo nguồn lực tài chính dài hạn phục vụ chiến lược phát triển của Công ty.

Việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu cũng góp phần nâng cao năng lực tài chính, cải thiện các chỉ tiêu an toàn tài chính và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong việc huy động thêm các nguồn vốn khác phục vụ triển khai dự án.

V. KẾ HOẠCH THU - CHI NĂM 2026

1. Nguồn thu:

STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	87,42	
	<i>Khu chung cư Dragon Hill Premier</i>	77,88	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	9,54	



STT	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
2	Thu tiền vay ngân hàng	1.190,84	Nộp tiền đất, CP xây dựng, CP kinh doanh
3	Thu tiền vay tổ chức khác	494,66	
4	Thu hồi tiền cho vay	586,44	
5	Phát hành thêm cổ phiếu	2.000,00	
6	Thu khác	1,71	
Tổng cộng		4.361,07	

2. Nguồn chi:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	1.166,75	
2	Hoàn trả hợp tác kinh doanh/ cơ cấu nợ	1.520,91	
3	Chi hợp tác đầu tư kinh doanh ngắn hạn	1.500,00	
4	Chi phí kinh doanh	52,05	
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,60	
6	Các khoản thuế phải nộp	34,69	
7	Chi mua sắm TSCĐ	0,30	
8	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	1,70	
Tổng cộng		4.285,00	

VI. CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2026

Trong năm 2026, Công ty tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án Dragon Riverside City.
 - ✓ Hoàn thiện các thủ tục liên quan chủ trương đầu tư và điều chỉnh dự án theo quy định (tháng 8/2026).
 - ✓ Thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (tháng 11/2026).
 - ✓ Hoàn tất các thủ tục liên quan đến cấp phép xây dựng và các thủ tục đầu tư cần thiết để dự án đủ điều kiện triển khai (tháng 8/2026).
 - ✓ Triển khai thi công phần khung khu chung cư Dragon Hill Premier (tháng 9/2026).



2. Triển khai phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu phục vụ đầu tư dự án Dragon Riverside City (tháng 8/2026).
3. Thực hiện thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và mở bán đợt đầu khu chung cư Dragon Hill Premier (tháng 12/2026)
4. Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư và chi phí quản lý nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
5. Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, kiểm soát tài chính và quản trị rủi ro nhằm đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn hiệu quả và minh bạch trong quá trình triển khai dự án.
6. Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu và chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường.
7. Tiếp tục củng cố đội ngũ nhân sự, nâng cao năng lực quản lý và điều hành dự án, đảm bảo đáp ứng yêu cầu triển khai dự án quy mô lớn trong giai đoạn tới.

VII. KẾT LUẬN

Năm 2026 được xác định là năm bản lề đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na khi dự án Dragon Riverside City từng bước được tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và chuyển sang giai đoạn triển khai thực hiện.

Với định hướng chiến lược rõ ràng, cùng với việc tập trung nguồn lực cho dự án trọng điểm, Công ty tin tưởng rằng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 sẽ tạo nền tảng quan trọng cho sự phát triển ổn định và bền vững trong các năm tiếp theo. *ly*

Trân trọng.

Nơi nhận:

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


TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Thị Minh Tâm

Số: 257/TTr-LSG.HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu
ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, đính kèm theo Tờ trình này là “Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu”.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua. *nh*

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; Trưởng BKS;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhơn) *42*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiến



**PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM
CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

(kèm theo Tờ trình số 257/ TTr-LSG.HĐQT ngày 16./4./2026 về việc Thông qua
Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng cho cổ đông hiện hữu)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 155**”);
- Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (“**Nghị Định 245**”);
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng (“**Thông tư 118**”);
- Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng (“**Thông tư 115**”);
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn ViNa (“**Công Ty**” hoặc “**LSG**”);
- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

- Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (Mã chứng khoán: LSG)
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện tại:	900.000.000.000 (<i>Chín trăm tỷ</i>) đồng.



Handwritten signature

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	90.000.000 (Chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2025:	0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	200.000.000 (Hai trăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	9 : 20 <i>Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm.</i>
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	290.000.000 (Hai trăm chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	2.900.000.000.000 (Hai nghìn chín trăm tỷ) đồng.
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng chào bán:	Tất cả các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) cấp theo quy định. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho Hội đồng quản trị (“HĐQT”) lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:	Căn cứ Điều 126 Luật Doanh Nghiệp giá chào bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất trừ trường hợp cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty. Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo hình thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu là 10.000 đồng/cổ phiếu . Giá chào bán được xác định trên cơ sở đảm bảo khả năng thành công của đợt phát hành và phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm triển khai.

<p>- Giá chào bán dự kiến:</p>	<p>10.000 đồng/cổ phiếu.</p>
<p>- Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết:</p>	<p>- Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và ủy quyền cho HĐQT xử lý. <i>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 9 : 20, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua $100 * 20 / 9 = 222,22$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Cổ đông A được quyền mua thêm 222 cổ phiếu mới.</i></p> <p>- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (sau đây gọi chung là “Cổ Phiếu Cần Phân Phối”) cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, HĐQT quyết định việc xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh Nghiệp và Điều 42 Nghị Định 155. • Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc sắp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành. <p>- ĐHĐCĐ sau đây thông qua việc chào bán cho tổ chức bảo lãnh phát hành (trong trường hợp phải thực hiện theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành) mà dẫn đến:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng Khoán; • Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó từ 10% vốn điều lệ trở lên của Công Ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này.

Handwritten signature

<p>- Hạn chế chuyển nhượng:</p>	<p>Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Cổ đông hiện hữu đang sở hữu cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Số cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.</p>
<p>- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:</p>	<p>Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định.</p> <p>Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba).</p> <p>Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p>
<p>- Thời gian chào bán dự kiến:</p>	<p>Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.</p> <p>Thời gian thực hiện cụ thể ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT quyết định.</p>
<p>- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án:</p>	<p>Do đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành nên tỷ lệ chào bán thành công luôn là 100%.</p>

- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.
- Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm:	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi hoàn thành đợt chào bán.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Công ty chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng quy mô vốn chủ sở hữu với mục đích để thực hiện dự án, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến sẽ được sử dụng như sau. Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán này là 2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ đồng). Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

TT	Hạng mục cụ thể	Số tiền (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Đầu tư phát triển Dự án Dragon Riverside City	1.500.000.000.000	Năm 2026-2030
2	Cơ cấu lại các khoản nợ	350.000.000.000	Năm 2026
3	Bổ sung vốn lưu động	150.000.000.000	Năm 2026 - 2027
Tổng cộng		2.000.000.000.000	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn thời gian dự kiến sử dụng được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn nêu trên, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

1. Thông tin về dự án Dragon Riverside City



Handwritten signature/initials in blue ink.

Dự án Dragon Riverside City do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn và Chung cư tại số 628–630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 (nay là Phường Chợ Quán), Thành phố Hồ Chí Minh.

(i) Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Văn bản số 7048/UBND-ĐMTM ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 6284/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 01/07/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa để đầu tư xây dựng Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 4310/QĐ-UBND ngày 19/08/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis đường Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 2353/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 09/09/2016 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại Khách sạn và Chung cư tại Phường 1, Quận 5 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa;
- Văn bản số 1314/HDXD-QLDA ngày 22/12/2016 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 517/CCT-LPTB ngày 03/3/2017 của Chi cục Thuế Quận 5 về việc xác nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất số 404/TB-CT ngày 13/01/2017 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 66/GPXD ngày 04/04/2017 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về giấy phép xây dựng giai đoạn 1 - phần ngầm (cọc và tường vây) Khu nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư;
- Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 10/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 282/HDXD - QLDA ngày 30/5/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Khu phức hợp cao ốc - văn phòng – thương mại và chung cư (Dragon Riverside City);
- Giấy chứng nhận số 1015/TD-PCCC-P6 ngày 13/7/2018 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;
- Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án khu phức hợp Cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư;
- Văn bản số 563/HDXD - QLKT ngày 25/9/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục phần ngầm (từ cốt ± 0.000 trở xuống) công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier);
- Văn bản số 221/HDXD - QLKT ngày 19/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) giai đoạn 2 – Phần thân (từ cốt ± 0.000 trở lên).

(ii) Mô tả dự án

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tên dự án: Dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

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

8/16



nh

sạn và Chung cư (Dragon Riverside City).

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của người dân, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả kinh tế của khu đất.
- Quy mô dự án:
 - + **Giai đoạn 1:** Khu nhà ở chung cư cao cấp (Dragon Hill Premier): là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.405 m² (không bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật và mái). Tổng số căn hộ 1.216 căn hộ, gồm 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ, 12 căn hộ Penthouse, 35 căn hộ dịch vụ và 23 căn Officetel.
 - + **Giai đoạn 2:** Khu Văn phòng – thương mại – khách sạn (Dragon Tower) và Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall):
 - Dragon Tower: cao 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.710,6 m², bao gồm căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và Khách sạn 5 sao là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5 (nay là Phường Chợ Quán).
 - Dragon Mall: trung tâm thương mại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, tổng diện tích sàn xây dựng 34.124,8 m², đứng hàng đầu về trung tâm thương mại tại Việt Nam.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, (nay là Phường Chợ Quán) Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích mặt đất sử dụng: Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m²; mật độ xây dựng 39,48%; tổng diện tích sàn khoảng 230.360 m²
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án.
- Tổng mức đầu tư dự án: **12.725** (Mười hai ngàn bảy trăm hai mươi lăm tỷ đồng),

Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
A	DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG	5.803	
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT	996	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	3.101	
1	Chi phí xây dựng đã thực hiện trước đây.	155	
2	Chi phí xây dựng đang thực hiện.	215	
3	Chi phí xây dựng chưa thực hiện.	2.730	



Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	205	
	+ Chi phí Quản lý dự án và tổng thầu.	205	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	176	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	743	
	+ Chi phí tư vấn khác:	55	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	687	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	582	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	328	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	254	
B	DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ KHÁCH SẠN.	6.851	
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT	1.711	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	3.418	
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	127	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	96	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	839	
	+ Chi phí tư vấn khác:	37	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	802	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	660	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	372	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	288	
C	HẠ TẦNG, CẢNH QUAN TOÀN KHU	71	
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	54	
II	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	4	
III	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	2	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	0	
V	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	12	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	6	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	6	
	TỔNG CỘNG	12.725	

Tiền độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiền độ góp vốn của nhà đầu tư: Hoàn tất việc góp vốn Quý 3 năm 2026.
- Tiền độ huy động vốn:
- + Vốn vay: Khi dự án hoàn thành thủ tục đầu tư và bắt đầu triển khai xây dựng.



nh

+ Vốn huy động từ tiền mua nhà: Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ và/hoặc hợp đồng cho thuê sản phẩm thương mại dịch vụ với khách hàng khi dự án đủ điều kiện mở bán và/hoặc cho thuê theo quy định pháp luật.

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: Trong vòng 72 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện:

ST T	Hạng mục	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm kết thúc
A.	Dự án Dragon Hill Premier	T07/2026	T08/2028
1	Pháp lý dự án	T07/2026	T12/2026
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án - bổ sung	T07/2026	T11/2026
	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T07/2026	T8/2026
	+ Vốn bản đủ điều kiện kinh doanh	T11/2026	T12/2026
2	Đấu thầu và thi công xây dựng	T05/2026	T08/2028
	a. Đấu thầu	T05/2026	T01/2028
	+ Chọn thầu thi công	T05/2026	T01/2028
	b. Thi công xây dựng	T8/2026	T08/2028
	+ Thi công kết cấu phần thân	T8/2026	T10/2027
	+ Thi công hoàn thiện	T10/2026	T05/2028
	+ Thi công hệ thống cơ điện	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hệ thống PCCC	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hạ tầng	T11/2027	T05/2028
	+ Thi công cảnh quan	T02/2028	T05/2028
	+ Vận hành, vệ sinh và nghiệm thu	T05/2028	T07/2028
	+ Bàn giao công trình xây dựng	T07/2028	T08/2028
B.	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	T07/2026	T02/2028
1	Pháp lý dự án	T07/2026	T02/2028
	+ Thẩm định TKCS	T09/2027	T10/2027
	+ Thẩm định TKKT	T12/2027	T01/2028
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án	T07/2026	T11/2026

	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T01/2028	T02/2028
2	Đấu thầu và thi công xây dựng		

(iii) Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

- Đối với Khu chung cư Dragon Hill Premier kết quả thực hiện như sau:

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

- Đối với Dragon Tower và Dragon Mall: chưa triển khai

(iv) Hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án:

Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628 – 630, đường Võ Văn Kiệt, phường Chợ Quán sau khi được xây dựng hoàn chỉnh, sẽ hình thành một khu nhà ở đạt tiêu chuẩn, hiện đại, giải quyết một phần nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Thành phố. Đồng thời, góp phần quản lý chỉnh trang đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và xây dựng không gian đô thị hiện đại theo định hướng quy hoạch tổng thể của Thành phố Hồ Chí Minh, tạo ra một nét mới về mặt quy hoạch kiến trúc trên trục đường đại lộ Võ Văn Kiệt.

Mặt khác, dự án còn đạt được hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội như sau:

- Điều tiết bớt mật độ dân cư hiện hữu tại các khu vực quá đông dân cư khác trên địa bàn thành phố.
- Tạo cảnh quan khang trang cho khu vực, thu hút đầu tư, góp phần đem lại lợi ích kinh tế, chính trị, xã hội cho thành phố Hồ Chí Minh.
- Tạo ra khu dân cư mới đảm bảo điều kiện vệ sinh, an ninh trật tự.
- Tăng thêm các công trình phúc lợi công cộng, nâng cao mặt bằng dân trí, tăng thêm nhiều lao động có tay nghề.
- Thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước phát triển nhanh hơn, giảm bớt chênh lệch giữa nội và ngoại thành.
- Góp phần cải thiện điều kiện ở cho người dân và cải thiện cảnh quan môi trường mới Thành phố Hồ Chí Minh nói chung hiện tại và trong tương lai.
- Tạo việc làm cho người lao động địa phương và trong ngành xây dựng.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh

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

12/16

053
ON
CỔ P
T ĐỘ
GÒ
TP.

nh

- Người dân có thêm chỗ ở ổn định, hiện đại theo đúng quy hoạch.
- Đóng góp nguồn thu thuế vào ngân sách nhà nước.
- Đánh giá về hiệu quả kinh tế của dự án:
 - ✓ Thời gian hoàn vốn của dự án kể từ khi được bắt đầu thi công xây dựng: khoảng 9 năm
 - ✓ NPV (Suất chiết khấu 15,9%/năm) = 420.702 triệu đồng
 - ✓ IRR: 31%/năm.

2. Cơ cấu lại các khoản nợ

TT	Thông tin khoản nợ	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Công ty TNHH TM-DV Trang Lâm	350.000.000.000	2026
Tổng cộng		350.000.000.000	

3. Bổ sung vốn lưu động

TT	Thông tin vốn lưu động	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Bổ sung vốn lưu động, chi phí hoạt động công ty, hoạt động đầu tư tài chính	150.000.000.000	2026-2027
Tổng cộng		150.000.000.000	

4. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhân rồi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện các kế hoạch sử dụng vốn đã nêu, Công ty được phép sử dụng số tiền nhân rồi chưa đưa vào giải ngân cho các mục đích sau:

- (i) Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại;
- (ii) Đầu tư kinh doanh tài chính ngắn hạn;
- (iii) Cho vay ngắn hạn;
- (iv) Hoạt động kinh doanh khác trong ngắn hạn.

Việc sử dụng vốn tạm thời nhân rồi phải tuân thủ quy định của pháp luật, các quy chế và phân quyền nội bộ của Công ty, đồng thời bảo đảm nguyên tắc an toàn và tối ưu nguồn vốn, không làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn cho các mục đích của đợt chào bán.

IV. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu có thể làm phát sinh các rủi ro pha loãng, cụ thể như sau:

1. Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na đã được đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“UpCOM”) với mã chứng khoán là LSG. Vì vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được điều chỉnh theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

2. Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần khi thực hiện chào bán

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

3. Pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần LSG sẽ có thể giảm trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

Tuy nhiên, việc giá cổ phiếu, giá trị sổ sách cổ phiếu, EPS điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của Công Ty trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng đáng kể trong những năm tiếp theo.

4. Pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

V. ỦY QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng, cụ thể:

1. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết theo chủ trương ĐHĐCĐ đã thông qua, phù hợp với quy định hiện hành. Quyết định cụ thể việc sử dụng và phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung phương án sử dụng vốn phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

14/16

694
TY
ÁN
SẢN
VI NA
Ổ CHỈ

ng

kinh doanh của Công ty khi thực hiện chào bán, định hướng chiến lược phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông;

2. Quyết định phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhằm rồi chưa giải ngân do Công ty phải thực hiện giải ngân theo tiến độ theo phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng đã được ĐHĐCĐ thông qua, phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn và tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy chế, quy định và phân quyền nội bộ của Công ty; Hội đồng Quản trị có trách nhiệm báo cáo việc thực hiện nội dung ủy quyền này tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
3. Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán, xin cấp phép chào bán, triển khai phân phối cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện thực tế để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
 - Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
 - Quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và phân phối toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối (nếu có) cho các cổ đông/nhà đầu tư khác (không thuộc các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 17 và khoản 2 Điều 195 của Luật Doanh Nghiệp) tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị Định 155 với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
4. Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành thêm: Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán cho số cổ phiếu phát hành thêm sau khi hoàn tất đợt phát hành theo quy định.
5. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi số lượng cổ phần, thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
6. Giao HĐQT thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành.

7. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.



ng

TỜ TRÌNH
Các vấn đề cần biểu quyết
tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) kính trình các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025, như sau:

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

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

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

2. Quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025

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

Đề nghị phân phối như sau:

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



nh

3. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

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

4. Quyết định thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026.

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

Hiện mức thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Kiểm soát (BKS) của Công ty chưa được điều chỉnh trong 10 năm qua (từ 2016 đến 2025). Trong khi đó, quy mô hoạt động, yêu cầu quản trị doanh nghiệp cũng như trách nhiệm giám sát của HĐQT và BKS ngày càng cao. Đặc biệt, trong bối cảnh Công ty đang triển khai các kế hoạch đầu tư và phát triển dự án trong giai đoạn tới.

Để đảm bảo mức thù lao của HĐQT và BKS phù hợp với mặt bằng chung của các doanh nghiệp trong cùng ngành, đồng thời tạo điều kiện để HĐQT và BKS thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng chiến lược phát triển của Công ty, HĐQT trình ĐHĐCĐ xem xét điều chỉnh mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2026, như sau:

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



5. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, với các nội dung chính như sau:

- Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (Mã chứng khoán: LSG)
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện tại:	900.000.000.000 (Chín trăm tỷ) đồng.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	90.000.000 (Chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	200.000.000 (Hai trăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	9 : 20 Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm.
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	290.000.000 (Hai trăm chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	2.900.000.000.000 (Hai nghìn chín trăm tỷ) đồng.
- Giá chào bán dự kiến:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian chào bán dự kiến:	Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Mục đích sử dụng vốn của việc chào bán thêm cổ phiếu	Để thực hiện Dự án Dragon Riverside City, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động.

Chi tiết nội dung phương án kính trình ĐHĐCĐ thông qua theo Tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT ngày 16/...4./2026 của Hội đồng Quản trị.

6. Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Trang 3/4

Handwritten signature

Ban kiểm soát đề xuất 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 2026 theo nội dung Tờ trình số 141/TTr-LSG.BKS ngày 13/3/2026 của Ban kiểm soát.

Trên đây là các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Quang Hiến



TỜ TRÌNH
Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
thực hiện Báo cáo tài chính năm 2026

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

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập cho các đơn vị có lợi ích công chúng;
- Nhu cầu kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính 2026.
- Nghị quyết số 107/NQ-LSG.HĐQT ngày 09/02/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (ĐHĐCĐ);

Thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán:

Ban Kiểm soát đề xuất các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Là tổ chức kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, thuộc danh sách các công ty kiểm toán được Bộ Tài chính chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026.
- Có uy tín, kinh nghiệm và năng lực chuyên môn trong lĩnh vực kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty đại chúng.
- Có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm thực tiễn.
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, đảm bảo chất lượng dịch vụ, tiến độ và hiệu quả kiểm toán theo yêu cầu của Công ty.

2. Danh sách các đơn vị kiểm toán đề xuất

Căn cứ các tiêu chí nêu trên và sau khi xem xét năng lực, kinh nghiệm của các tổ chức kiểm toán, Ban Kiểm soát đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông xem xét lựa chọn, bao gồm:

- ✓ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam (RSM Việt Nam)
- ✓ Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS)

3. Đề xuất thông qua

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua danh sách các công ty kiểm toán nêu tại Mục 2 của Tờ trình này.
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên để ký kết hợp đồng kiểm toán, thực hiện:
 - ✓ Soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2026;
 - ✓ Kiểm toán Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026.

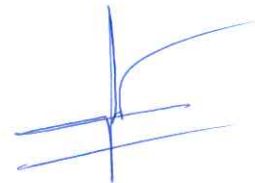
Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trương Thành Long

