

Số: 148/2026/BC-BKS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

**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 (HĐQT) 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 HĐQT 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 HĐQT

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

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT 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 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

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

**SUPERVISORY BOARD REPORT
FOR FISCAL YEAR 2025**

(Submitted to the 2025 Annual General Shareholders meeting)

Pursant to:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;
- Charter of Sai Gon Vina Land Joint Stock Company;
- Resolutions of the General Shareholders' Meeting for the fiscal year 2024;
- Audited financial statement in 2025.

In 2025, the Supervisory Board conducted oversight of the governance and management activities of the Board of Directors (BOD) and the General Director; and reviewed the Company's financial position and business performance for the fiscal year ended 31 December 2025.

The Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (GMS) its report on the results of such supervision as follows:

I. Supervisory Board's activities

In 2025, the Supervisory Board performed its supervisory functions in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter, focusing on the following matters:

- Supervising compliance with applicable laws, the Company's Charter, and resolutions of the General Meeting of Shareholders;
- Supervising the governance and management activities of the Board of Directors and the General Director;
- Reviewing the preparation and disclosure of the 2025 financial statements;
- Supervising the management and allocation of the Company's capital and assets;
- Reviewing the implementation of investment projects and the Company's financial activities.

The Supervisory Board was provided with full access to relevant documents and reports and was facilitated in performing its duties in accordance with regulations.



II. Implementation of Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors

In 2025, the Company issued 01 resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the 2024 fiscal year; the Board of Directors issued 14 resolutions and 02 decisions.

All resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, as well as the decisions issued, were duly authorized and in compliance with applicable laws and the Company's Charter.

The General Director organized the implementation of the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, ensuring the Company's operations were maintained in a stable manner.

III. Status of Investment Project Implementation

The Dragon Riverside City project, located at 628–630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, has a total area of approximately 3.116 hectares. The project was granted a land allocation decision by the People's Committee of Ho Chi Minh City in 2016, and the Company has made an advance payment of more than VND 262 billion for land use fees.

During the year, the Supervisory Board noted that in 2025 the Company primarily focused on completing the project's legal documentation. As of today, the implementation status of the Dragon Hill Premier residential complex is as follows: the technical design dossier has been appraised by the competent authority under the Ministry of Construction; the bidding process and execution of several packages under Phase 1 have been carried out; and the Company has completed the construction of piling and diaphragm wall works in accordance with the granted construction permit.

However, the project's implementation progress in 2025 did not meet the planned schedule due to general legal obstacles affecting the real estate market in Ho Chi Minh City in recent years, which have impacted both construction progress and the project's business plan.

The Supervisory Board also noted that, in recent periods, through meetings and working sessions between the project owner and Ho Chi Minh city's authorities, the project's legal issues have been gradually reviewed and addressed. This represents a positive signal and provides a solid basis for the project's implementation in 2026.

IV. Financial Position of the Company



The Company's financial position as at 31 December 2025 can be described as below:

1. Total assets

DVT: billion dong

NO.	Indicator	31/12/2025	01/01/2025	Note
I	Current Assets	717,14	486,41	
1	Cash and cash equivalents	48,59	72,41	
2	Short-term receivables	625,18	370,14	
3	Other current assets	43,37	43,86	
II	Non-Current Assets	1.436,56	1.869,01	
1	Long-term receivables	86,90	526,08	
2	Fixed assets	0,23	0,37	
3	Long-term assets in progress	1.265,78	1.261,42	
4	Other non-current assets	83,65	81,14	
	Total assets	2.153,70	2.355,42	

Accumulated construction in progress costs of the Dragon Hill Premier project amounted to approximately 1.157,17 billion dong, of which capitalized borrowing costs amounted to approximately 358,77 billion dong.

2. Capital

DVT: billion dong

NO.	Indicator	31/12/2025	01/01/2025	Note
I	Liabilities	1.063,53	1.312,39	
1	Current liabilities	1.010,29	368,15	
2	Non-current liabilities	53,24	944,24	
II	Owners' Equity	1.090,17	1.043,03	
1	Contributed capital	900,00	900,00	
2	Other equity	1,57	1,57	
3	Undistributed earnings	188,60	141,46	
	TOTAL CAPITAL	2.153,7	2.355,42	

The Company's capital structure remains generally stable, ensuring the continuity of its operations.



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

V. Business Performance Result for 2025

DVT: billion dong

No.	Indicator	Plan 2025	Actual 2025	Actual/Plan Ratio
A	Revenue	172,36	190,11	110,30%
1	Revenue from sales & services	5,13	8,02	156,49%
2	Income from financial services	83,99	95,85	114,11%
3	Other revenue	83,24	86,24	103,61%
B	Expenses	169,81	164,28	96,74%
1	Cost of goods sold	3,64	4,37	67,07%
2	Financial expenses	149,33	146,82	98,32%
3	Selling expenses	0	0	0
4	General & administrative expenses	16,68	13,08	78,41%
5	Other expenses	0,16	0.01	1,46%
C	Profit before tax	2,55	25,83	1.013,90%
D	Corporate income tax payable	0,51	5,32	1.046,10%
E	Net profit after tax	2,04	20,51	1.006,26%

The company's business results for 2025 were primarily derived from:

- Financial income from lending interest and bank deposit interest
- Income from investment cooperation.

Meanwhile, the company's key real estate project remains in the process of completing its legal procedures, therefore, it has not yet been able to recognize revenue from real estate operations.

Overall, despite the continued challenges in the real estate market and the project not yet being ready for sales, the company has maintained positive business results, ensuring stable operations.

VI. Supervisory Board's assessment:

Based on its supervisory activities, the Supervisory Board has observed that:

- Board of Directors and General Director have managed and operated the Company in compliance with applicable laws and the Company's Charter.
- Corporate governance and financial management have been carried out in a relatively prudent and effective manner.
- The 2025 financial statements have been prepared in accordance with applicable accounting standards and have been audited and confirmed by an independent auditor.

The Supervisory Board assesses that the company's operations in 2025 were maintained in a stable manner, despite the key project not yet being able to commence commercial operations due to prolonged legal constraints.

VII. Recommendations from the Supervisory Board

The Supervisory Board recommends that Board of Directors and General Director focus on implementing the following key matters:

1. Expediting the completion of the project's legal procedure

Continuing to coordinate with local authorities to finalize the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City project, particularly:

- Determination of land-related financial obligations;
- Completion of procedures for adjustment of investment policy and construction permitting.

2. Preparing conditions for project implementation

In parallel with legal completion, the Company should proactively prepare:

- Construction plans, as well as business and sales plans;
- Capital mobilization plans to support project implementation

3. Strengthening financial management

The Company should continue to:

- Closely control financial costs,
- Effectively manage investments and business cooperation activities,
- Ensure cash flow balance during the period in which the project has not yet generated revenue.

4. Enhancing the corporate governance framework

Continuing to improve the internal control system, strengthen risk management, and enhance financial transparency to ensure efficient capital allocation throughout the project implementation process.

VIII. Conclusion

In 2025, despite ongoing challenges arising from prolonged legal issues of the project, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company maintained stable operations and exceeded its annual profit target.

In the second half of 2025, positive developments were observed through meetings and working minutes with state authorities regarding the resolution of legal obstacles of the Dragon Riverside City project. Based on these legal grounds, the Company is permitted to continue implementing the project and pursue further development in 2026.



The Supervisory Board respectfully submits this report to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

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



TRƯƠNG THÀNH LONG