

DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

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



nh

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>	<i>77,88</i>	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	<i>9,54</i>	



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 4/6

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).



Handwritten signature/initials in blue ink.

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.

LAND SAI GON



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 6/6

DRAFT

Hồ Chí Minh City, date month year 2026

BUSINESS PLAN FOR 2026

I. ECONOMIC AND REAL ESTATE MARKET CONTEXT

The year 2026 is considered a period in which Vietnam's real estate market enters a recovery cycle following a prolonged adjustment phase from 2022 to 2024. Against a backdrop of macroeconomic stability, controlled inflation, and interest rates expected to remain at reasonable levels, real estate investment and business activities are anticipated to gradually improve.

Key factors positively impacting the real estate market during this period include:

- ✓ The new legal framework governing the real estate sector, including the Land Law, Housing Law, and Law on Real Estate Trading, has officially come into effect, helping to resolve various legal bottlenecks in project implementation.
- ✓ The Government and local authorities are actively implementing measures to address difficulties faced by real estate projects, thereby promoting new supply to the market.
- ✓ The ongoing urbanization process and housing demand in major cities, particularly Ho Chi Minh City, continue to remain high.

In this context, projects with favorable locations, clear legal status, and stable implementation progress are expected to possess competitive advantages and strong market absorption capacity.

II. BUSINESS ORIENTATION IN 2026

Based on the real estate market conditions and the legal developments of the Company's key project, 2026 is identified as the year to resume investment and implementation of the Dragon Riverside City project at 628–630 Vo Van Kiet Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City.

In particular, pursuant to Notice No. 169/TB-VP issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City regarding the conclusions of the Chairman of the People's Committee at the meeting of the Special Working Group established to



Handwritten signature

review and resolve difficulties of projects within the city, the Company's project has been comprehensively reviewed based on reports from relevant departments and agencies, as well as their opinions. On that basis, the People's Committee has approved in principle the continuation of the project and assigned the Department of Finance, the Department of Agriculture and Environment, and the Department of Construction to proactively coordinate in carrying out procedures relating to investment policy approval, determination of land-related financial obligations, and construction permitting, thereby enabling the project to proceed while ensuring full compliance with applicable laws and regulations.

The aforementioned positive developments indicate that legal and procedural obstacles of the project are being progressively resolved and completed, thereby creating favorable conditions for the Company to focus its resources on implementing the next phases of the project in 2026.

Accordingly, the Company's key focus areas in 2026 include:

- Focus on completing the remaining legal procedures of the Dragon Riverside City project in accordance with the directives of the People's Committee and relevant authorities.
- Implementing investment preparation, construction and other preparatory activities for business operations.
- Strengthening the Company's financial capacity through a plan of increasing charter capital and mobilizing lawful funding sources to support project implementation.
- Enhance financial management efficiency, cost controlling and resources optimization to ensure project progress.

With a solid legal foundation and a clear strategic direction, 2026 is expected to mark a pivotal phase in which the Dragon Riverside City project transitions from legal resolution to active implementation, thereby laying the groundwork for the Company's growth in the years ahead.

III. PLAN FOR 2026

1. Revenue and Expenditure plan in 2026

No	Indicator	Actual 2025 (billion dong)	Plan 2026 (billion dong)	Increase/decrease compared to actual number in 2025
1	Total revenue	190,11	225,95	118,85%



2	Total Expense	164,28	77,94	47,44%
3	Profit before tax	25,83	148,01	573,02%
4	Profit after tax	20,51	118,41	577,32%

2. Revenue structure for 2026

No.	Indicator	Amount (billion dong)	Note
1	Revenue from sale of goods and services	9,53	
2	Revenue from financial activities	216,20	
	<i>Bank deposits</i>	<i>1,71</i>	
	<i>Short-term loan interests</i>	<i>99,39</i>	
	<i>Investment cooperation/ BCC</i>	<i>115,10</i>	
3	Other revenue	0,22	
	Other revenue	225,95	

In 2026, the Company's revenue is expected to be primarily derived from financial activities, including income from investment cooperation arrangements (BCC), short-term lending interest, and bank deposit interest. In addition, the Company will record a portion of revenue from project management consultancy services and real estate business advisory services, along with other incidental income arising during operations.

These financial income streams are generated through the effective utilization of capital during the investment preparation phase, thereby enabling the Company to maintain cash flow, enhance capital efficiency, and support financial resources for the implementation of key projects in the coming period.

Upon completion of legal procedures and commencement of construction of the Company's real estate project in Q4 2026, revenue from real estate operations is expected to become the primary source of income in subsequent years.

3. Profit Distribution Plan for 2026: The Company does not plan to distribute dividends in 2026.

IV. PROJECT INVESTMENT PLAN FOR 2026

1. Total Investment Demand for 2026



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

Page 3/7

nb

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Dragon Hill Premier Residential Complex	957,59	
2	Project Dragon Mall and Dragon Tower	261,21	
	Total	1.218,80	

Costing Breakdown of the Dragon Hill Premier Residential Complex

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Land costs	416,42	
2	Construction and Equipment costs	429,96	
3	Investment and Construction Consulting Costs	10,64	
4	Project Management Costs	13,34	
5	Other Consulting Services	13,08	
6	Other Consultant	1,33	
7	Contingency Costs	20,77	
8	Selling Expense	52,05	
	Total	957,59	

To ensure sufficient capital for the implementation of the Dragon Riverside City project in accordance with the planned schedule and to meet the required capital structure, the Company plans to issue additional shares to existing shareholders to increase its charter capital.

In accordance with investment management regulations, the Company is required to maintain a minimum equity ratio of approximately 20% of the total project investment.

Accordingly, the Company plans to issue additional shares to existing shareholders with an estimated total value of approximately VND 2,000 billion, to be primarily used for:

- ✓ Supplementing equity capital to meet the conditions for project implementation.
- ✓ Restructuring the Company's liabilities



- ✓ Establishing long-term financial resources to support the Company's development strategy.

The increase in charter capital through the issuance of shares to existing shareholders will also enhance the Company's financial capacity, improve financial safety ratios, and facilitate access to additional funding sources to support project implementation.

V. REVENUE AND EXPENDITURE PLAN IN 2026

1. Revenue:

No.	Item	Amount (billion dong)	Note
1	Revenue from Business Operations	87,42	
	<i>Dragon Hill Premier Residential Complex</i>	77,88	
	<i>Consulting service</i>	9,54	
2	Bank loans	1.190,84	<i>Land payment, construction expenditures and operating expense</i>
3	Borrowings from other entities	494,66	
4	Loans receivable	586,44	
5	Share issuance	2.000,00	
6	Other revenue	1,71	
Total		4.361,07	

2. Expenditure:

No.	Content	Amount (billion dong)	Note
1	Project Dragon Riverside City	1.166,75	
2	Repayment of business cooperation / debt restructuring	1.520,91	
3	Short-term investment cooperation payments	1.500,00	
4	Operating expenses	52,05	
5	General and administrative expenses	8,60	
6	Payable taxes	34,69	
7	Fixed asset purchases	0,30	
8	Other expenses, bonuses and employee benefits	1,70	
Total		4.285,00	



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

Page 5/7

VI. KEY PRIORITIES FOR 2026

In 2026, the Company shall focus on implementing the following key priorities:

1. Completing the legal procedures for the Dragon Riverside City project.
 - ✓ Completing procedures relating to investment policy approval and project adjustments in accordance with regulations (August 2026).
 - ✓ Determining land-related financial obligations and fulfilling all financial obligations to the State (November 2026).
 - ✓ Completing procedures relating to construction permits and other necessary investment approvals to ensure the project is eligible for implementation (August 2026)
 - ✓ Commencing construction of the structural framework of the Dragon Hill Premier residential complex (September 2026)
2. Implementing the plan to increase charter capital through the issuance of shares to existing shareholders to supplement equity capital for the Dragon Riverside City project (August 2026).
3. Completing procedures to meet the conditions for selling off-plan residential properties and launching the first sales phase of the Dragon Hill Premier residential complex (December 2026)
4. Strictly controlling investment and administrative costs to enhance capital efficiency.
5. Continuing to strengthen corporate governance, financial control, and risk management to ensure efficient and transparent capital allocation during project implementation.
6. Developing branding and business strategies aligned with market conditions.
7. Further strengthening the workforce, enhancing managerial competence and project execution capabilities to meet the requirements of large-scale project implementation in the coming period.

VII. CONCLUSION

2026 is regarded as a pivotal milestone for Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company, as the Dragon Riverside City project progressively resolves legal constraints and transitions into the implementation phase.



With a well-defined strategic direction and a focused resources allocation toward its key project, the Company firmly believes that its 2026 business plan will establish a solid foundation for stable and sustainable development in the following years.

LAND SAI GON



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Page 7/7

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

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

