



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

📍 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

☎ (+84-28) 22418282 - 38382030

🌐 www.landsaigon.vn

MỤC LỤC

1

THÔNG TIN CHUNG	Thông tin khái quát	03
	Quá trình hình thành và phát triển	03
	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	04
	Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	05
	Định hướng phát triển	06
	Chiến lược phát triển trung và dài hạn	07
	Các mục tiêu phát triển bền vững	07
	Quản lý rủi ro	08

2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	10
	Tổ chức và nhân sự	12
	Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	14
	Tình hình tài chính	16
	Cơ cấu cổ đông	17

3

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	20
	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	21
	Tình hình tài chính	21
	Kế hoạch phát triển trong tương lai	21

4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	Đánh giá của Hội đồng Quản trị	23
	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị	23

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY	Hội đồng Quản trị	25
	Ban Kiểm soát	30

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	Báo cáo kiểm toán độc lập	38
	Báo cáo tài chính	40



1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin
khái quát

Quá trình
hình thành
và
phát triển

Ngành nghề
và địa bàn
kinh doanh

Mô hình
quản trị, tổ
chức KD
và bộ máy
quản lý

Định hướng
phát triển

Chiến lược
phát triển
trung và
dài hạn

Các mục tiêu
phát triển
bền vững

Quản lý
rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Tên tiếng Anh	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: LAND SAI GON
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 13 ngày 22 tháng 8 năm 2023
Vốn điều lệ	: 900.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 900.000.000.000 đồng
Địa chỉ	: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	: (+84) (028) 22418282 - 38382030
Số fax	: (+84) (028) 38381626
Website	: www.landsaigon.vn
Mã cổ phiếu	: LSG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- ❖ Ngày 16/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na (EVN LAND SAI GON) được thành lập gồm 04 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Điện lực TP. HCM (nay là Tổng Công ty Điện lực TP. HCM), Công ty Điện lực 2 (nay là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam), Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong TP. HCM với vốn điều lệ đăng ký là 1.500 tỷ đồng.
- ❖ Ngày 01/08/2008, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng. Đến ngày 15/03/2013 Công ty được chấp nhận là công ty đại chúng quy mô lớn theo Công văn số 932/UBCK-QLPH của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- ❖ Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON).
- ❖ Ngày 16/04/2014, Công ty chính thức đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo giấy chứng nhận số 26/2014/GCNCP-VSD với số lượng cổ phiếu đăng ký ban đầu là 51.825.834 cổ phiếu.
- ❖ Đến tháng 06/2015, LAND SAI GON đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm cũng được Công ty đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo công văn số 26/2014/GCNCP-VSD-1 ngày 04/08/2015 về việc chấp thuận đăng ký bổ sung 38.174.166 cổ phần của Công ty.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- ❖ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.
- ❖ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- ❖ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- ❖ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.
- ❖ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).
- ❖ Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tiếp thị.
- ❖ Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội thất.
- ❖ Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- ❖ Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại.

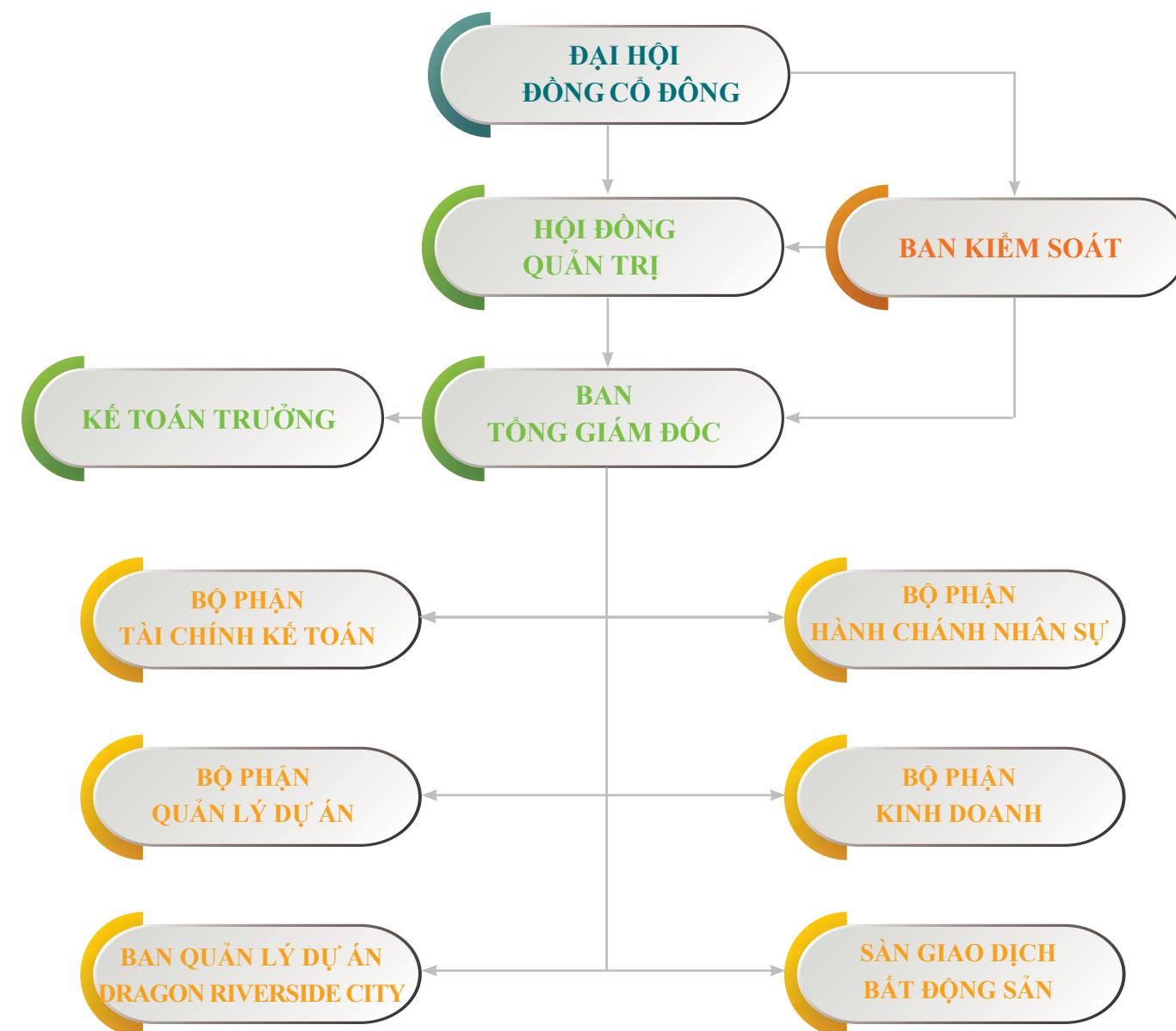
Địa bàn kinh doanh:

Trong lãnh thổ nước Việt Nam



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Sơ đồ bộ máy



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

TÂM NHÌN

Phát triển
LAND SAI GON
trở thành công ty
bất động sản hàng
đầu Việt Nam

SỨ MỆNH

LAND SAI GON cam kết
đem đến cho khách hàng
những sản phẩm hoàn hảo,
đảm bảo chất lượng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Luôn đặt lợi ích của khách hàng, cổ đông và đối tác lên hàng đầu.
- Chọn uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- ❖ Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là 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 (DRAGON RIVERSIDE CITY)..
- ❖ Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- ❖ Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- ❖ Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- ❖ Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG



LAND SAI GON cam kết tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động của môi trường của Công ty. Kết hợp phát triển đi đôi với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên. Đảm bảo công tác xây dựng thi công không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG



LAND SAI GON tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tâm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, ủng hộ quỹ phòng chống thiên tai....

QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Hiện nay, Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản và hoạt động đầu tư tài chính, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

RỦI RO THANH KHOẢN

là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

RỦI RO VỀ GIÁ CẢ BẤT ĐỘNG SẢN

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động sản không còn sôi động, nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh thu hẹp do hướng hạn chế phát triển dự án mới trong Kế hoạch phát triển nhà trong thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt, tâm lý nhà đầu tư hoang mang vì các dự án trong thành phố bị rà soát tính pháp lý, thắt chặt phát hành trái phiếu làm cho nhiều doanh nghiệp thiếu vốn mất cân đối tài chính.

RỦI RO LÃI SUẤT

là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, đầu tư chứng khoán, các khoản cho vay, phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay, hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay.

RỦI RO VỀ GIÁ

là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của bất động sản và giá chứng khoán sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

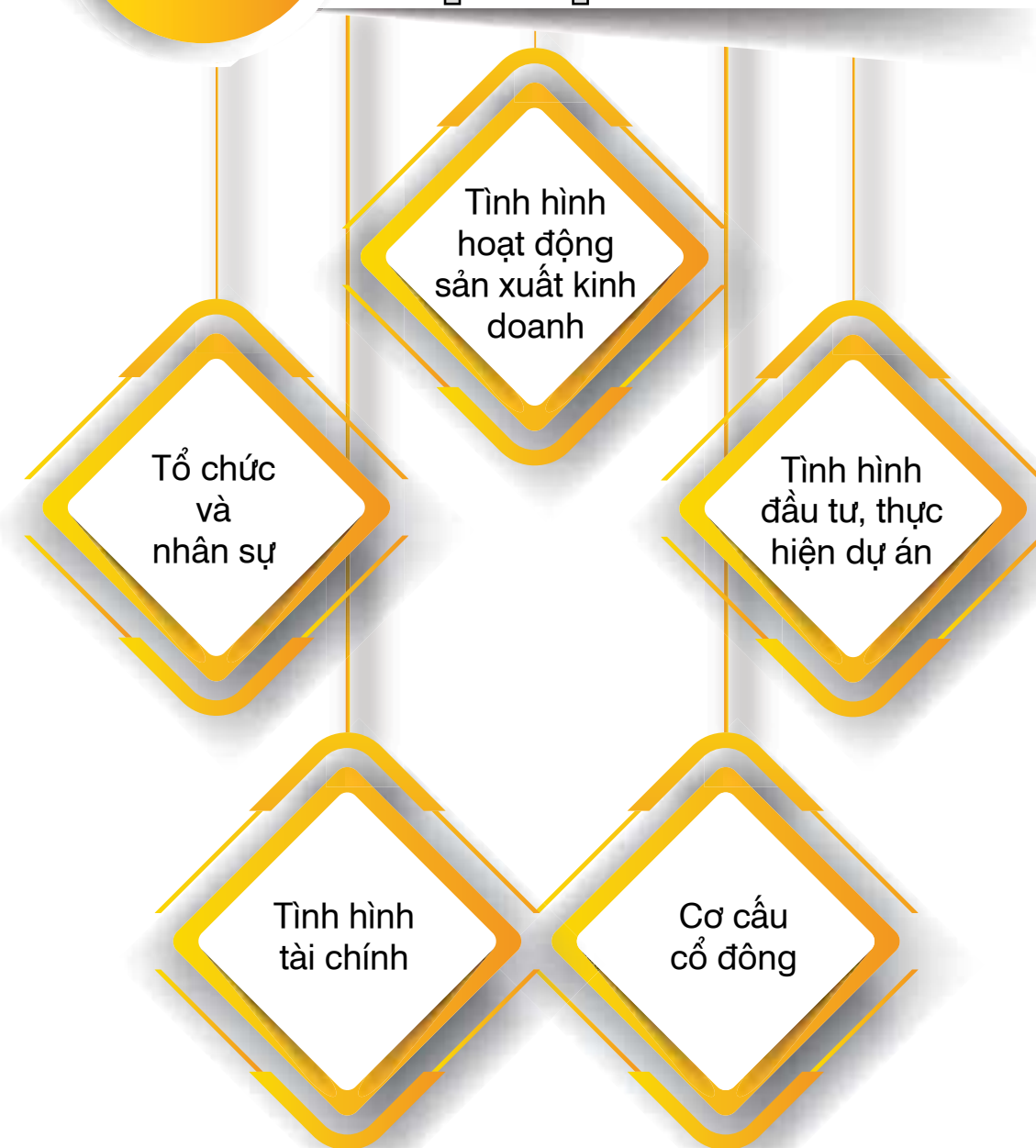
RỦI RO PHÁP LUẬT

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Mục tiêu chính trong năm 2024 Công ty hoàn thiện hồ sơ pháp lý Khu nhà ở chung cư cao tầng (Khu chung cư Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc - văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động đầu tư tài chính như: hợp tác góp vốn đầu tư, cho vay ngắn hạn ... Toàn bộ doanh thu ghi nhận trong năm chủ yếu từ doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu tư vấn quản lý dự án, tư vấn kinh doanh và khoản thu khác do các đối tác trả phí để có quyền tham gia góp vốn phát triển dự án. Kết quả chỉ tiêu lợi nhuận năm 2024 đạt được như sau:

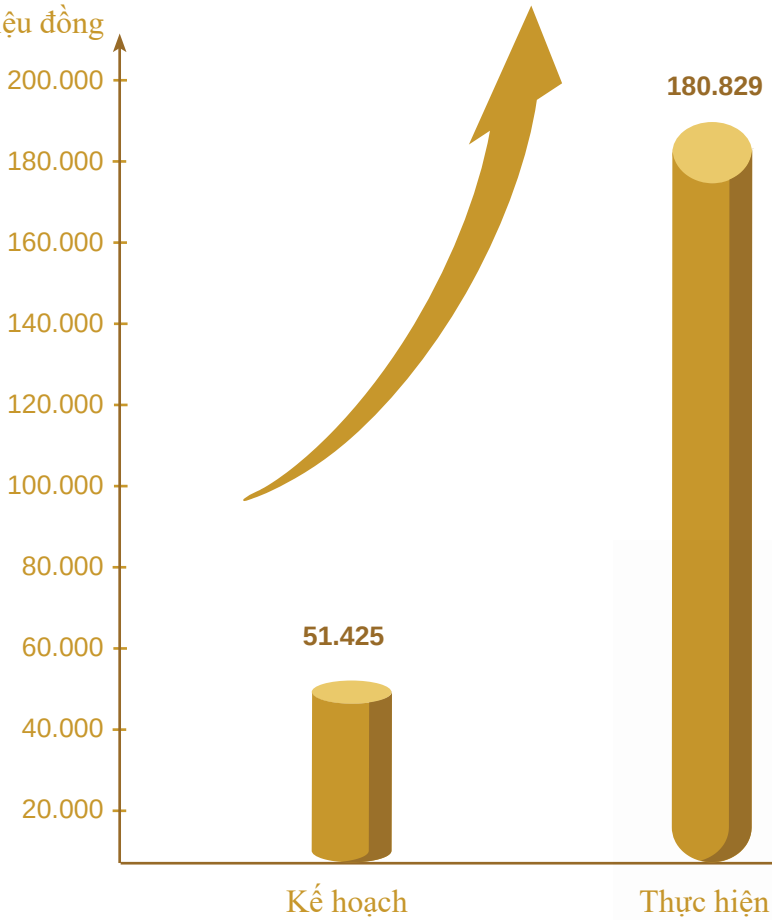
Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Thực hiện so kế hoạch	Tăng trưởng 2024/2023 (%)
1	Tổng doanh thu	115.134	51.425	180.829	351,64%	57,06%
2	Lợi nhuận sau thuế	5.981	967	2.732	282,52%	(54,32%)

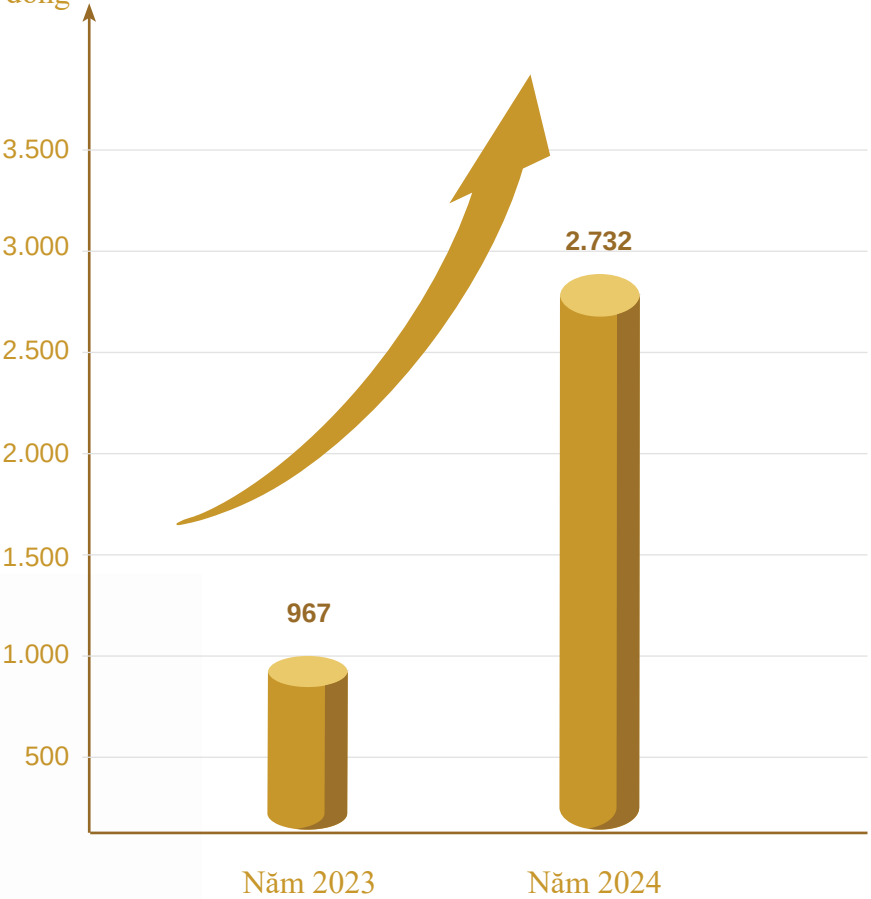
TỔNG DOANH THU NĂM 2024

Đơn vị: triệu đồng



LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Đơn vị: triệu đồng



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2024 là 25 người. Trong đó:

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

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là hoạt động rất cần thiết đối với doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các quy chế tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc quản trị nguồn nhân lực một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hàng năm.

Chính sách phúc lợi

LAND SAI GON luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động cán bộ nhân viên Công ty học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn, nghiệp vụ...

Ban Lãnh đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho cán bộ nhân viên như: Tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi cán bộ nhân viên hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật, ma chay, hiếu hỉ; tặng hoa chúc mừng cán bộ nhân viên nhân dịp sinh nhật, tặng quà cho nữ CBNV ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, tặng quà nhân dịp Tết Nguyên đán và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, tặng quà con cán bộ nhân viên nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi ...

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên, Công ty hàng năm cũng tổ chức tham quan nghỉ mát cho cán bộ nhân viên, thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như Team building, tổ chức thi đấu thể dục thể thao



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City)

- Chủ đầu tư** : Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Vị trí** : Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
- Quy mô** : - Diện tích khu đất: 31.163,70 m²
 - Mật độ xây dựng chung: 39,48 %
 - Hệ số xây dựng chung: 7,39
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 230.299,74 m²

Bao gồm 3 Dự án thành phần:

Giai đoạn 1 : Khu nhà ở chung cư cao tầng (Khu chung cư Dragon Hill Premier)

Giai đoạn 2 : Trung tâm Thương mại (Dragon Mall) và Văn phòng - thương mại -khách sạn (Dragon Tower)



Khu chung cư 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.

Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành thi công phần ngầm (cọc, tường vây), dự kiến hoàn thành công trình vào Quý 4/2027.



Dragon Tower

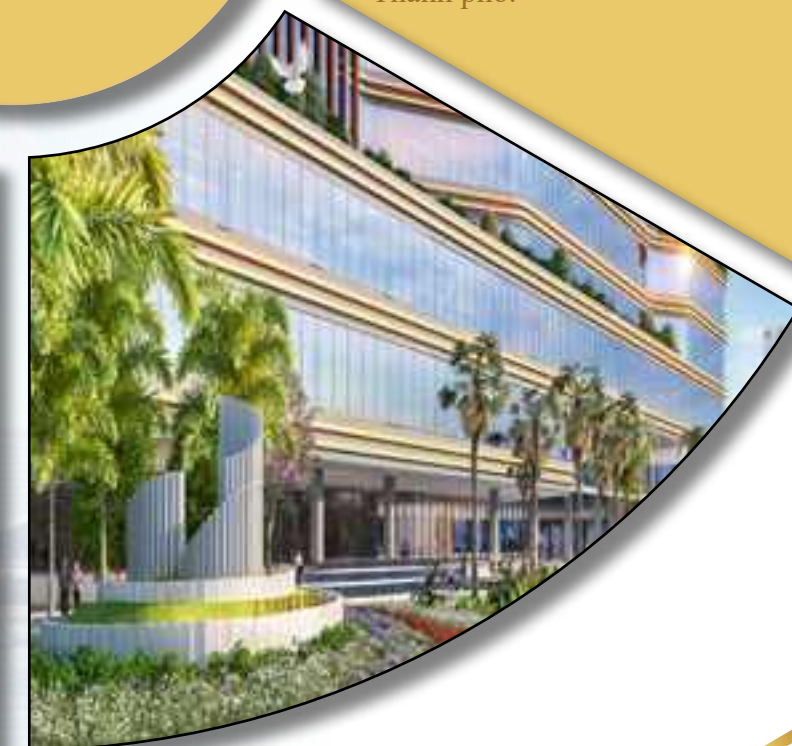
Là cao ốc 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.710,6 m², bao gồm căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và khách sạn 5 sao là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5. Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình để kết nối thông suốt với cơ sở hạ tầng của Thành phố.

Dự án Dragon Riverside City Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư

Dragon Mall

Là 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 của Việt Nam, đây là một siêu thị đẳng cấp (hypermarket), bao gồm khu trung tâm hội nghị quốc tế, trung tâm kinh doanh thương mại, rạp chiếu phim IMAX.

Tiến độ thực hiện: Dự kiến khởi công vào Quý 1/2026 và hoàn thành đủ điều kiện đưa vào vận hành Quý 1/2030.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

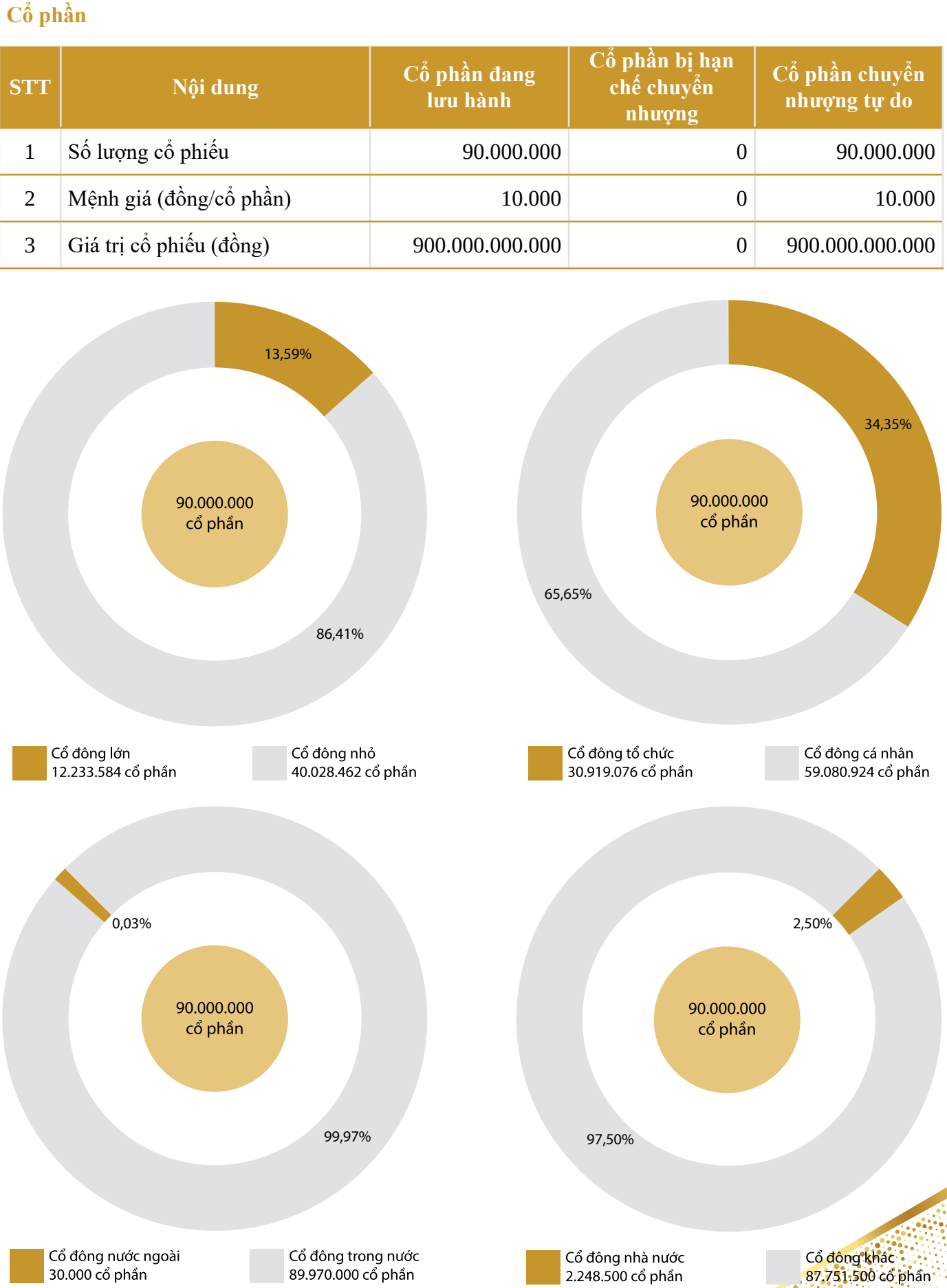
STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	2.328.589	2.355.418	1,15
2	Doanh thu thuần	114.808	110.785	(3,50)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.317	(66.342)	(1.006,68)
4	Lợi nhuận khác	311	70.044	22.422,19
5	Lợi nhuận trước thuế	7.628	3.615	(52,61)
6	Lợi nhuận sau thuế	5.981	2.732	(54,32)

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,25	1,34
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,25	1,34
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	55,29%	55,72%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	123,65%	125,83%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		-	-
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	-
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	-	-
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	629,56%	79,76%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	0,57%	0,26%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,26%	0,26%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	770,26%	(1.937%)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG





Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Lần	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành
1	16/11/2007		518.258.340.000	Vốn điều lệ ban đầu (thực góp)
2	02/07/2015	381.741.660.000	900.000.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

Các chứng khoán khác: không có



3

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết
quả hoạt động
sản xuất kinh
doanh

Báo cáo kết
quả hoạt động
sản xuất kinh
doanh

Tình hình
tài chính

Kế hoạch phát
triển trong
tương lai

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



Trong năm 2024 Nhà nước tiếp tục thực hiện chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản toàn thành phố, theo đó Dự án Dragon Riverside City vẫn còn bị ảnh hưởng và kế hoạch khởi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ cũng chưa thể triển khai được.

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế 3,62 tỷ đồng đạt 299% so kế hoạch.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ thực hiện 2024/2023 (%)
1	Doanh thu thuần	950	2.000	3.425	360,53
2	Doanh thu hoạt động tài chính	113.858	49.421	107.360	94,29
3	Chi phí tài chính	95.000	33.752	164.207	172,85
4	Lợi nhuận sau thuế	5.981	967	2.732	45,68

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		Tỷ lệ thực hiện 2024/2023 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	945.838	40,62%	492.867	20,92%	52,11%
2	Tài sản dài hạn	1.382.751	59,38%	1.862.552	79,08%	134,70%
	Tổng tài sản	2.328.589	100%	2.355.418	100,00%	101,15%

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		Tỷ lệ thực hiện 2023/2022 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	757.154	58,81%	368.151	28,05%	48,62%
2	Nợ dài hạn	530.240	41,19%	944.240	71,95%	178,08%
	Tổng nợ	1.287.394	100,00%	1.312.391	100,00%	101,94%

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- ❖ Tập trung đầu tư cho dự án Dragon Riverside City tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- ❖ Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- ❖ Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- ❖ Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của
Hội đồng Quản trị

Các kế hoạch,
định hướng
của HĐQT

Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- ❖ Tổng Giám đốc triển khai thực hiện 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. Tổng Giám đốc 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.
- ❖ Kết thúc năm 2024, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra.
- ❖ 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 2024, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra.

Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

- ❖ Hiện tại, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Khu chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City, tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai thực hiện các hạng mục tiếp theo.
- ❖ Trước tình hình khó khăn của thị trường bất động sản như: rào cản về mặt thủ tục pháp lý của cơ quan Nhà nước, chính sách về quản lý đất công ngày càng thắt chặt ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới, thanh khoản thị trường giảm mạnh. Trong năm 2024 Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên không ngừng nỗ lực phấn đấu để đạt lợi nhuận trước thuế 3,62 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 299% so kế hoạch.
- ❖ Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 vào ngày 25/04/2024. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2024 là 30.781 cổ đông.

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và tình hình triển khai thực hiện Dự án Dragon Riverside City của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2025 như sau:

- ❖ Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- ❖ Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án và dự kiến triển khai bán hàng vào Quý 4/2025.
- ❖ Quản trị định hướng toàn bộ hoạt động của Công ty một cách sâu sát và toàn diện, đảm bảo Công ty luôn tuân thủ Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ cũng như các quy định của pháp luật.



5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng
Quản trị

Ban Kiểm
soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUANG HIỂN
CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUANG TRUNG
PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN THỊ MINH TÂM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ HOÀI
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÙI HƯƠNG QUẾ
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG
NGUYỄN QUANG HIỂN**
**CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**

Kinh nghiệm công tác: Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và ngành điện.

Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 291.735 cổ phần

Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có.

**ÔNG
NGUYỄN QUANG TRUNG**
**PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**

Kinh nghiệm công tác: Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, tổ chức tài chính và thương mại dịch vụ.

Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không có

Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu Tư Thương mại Cộng Hòa
- Tổng Giám đốc- Công ty CP Quản Lý & Phát Triển Bất Động Sản Conasi

**BÀ
TRẦN THỊ MINH TÂM**
**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Kinh nghiệm công tác: Bà Tâm có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành các hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư liên quan xây dựng và bất động sản.

Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 4.300.000 cổ phần

Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có.

**ÔNG
VŨ HOÀI**
**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**

Kinh nghiệm công tác: Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không có

Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Đức Khải 25
- Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc
- Chủ tịch HĐQT - Cty CP Tập đoàn Đầu tư XNK Tổng hợp Sài Gòn
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Vina Đại Phước
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Đại Phước Swancity One Mea

**BÀ
BÙI HƯƠNG QUẾ**
**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**

Kinh nghiệm công tác: Bà có nhiều kinh nghiệm về Luật và tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không có

Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Đầu tư Thương mại New Sky
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đức Khải 25

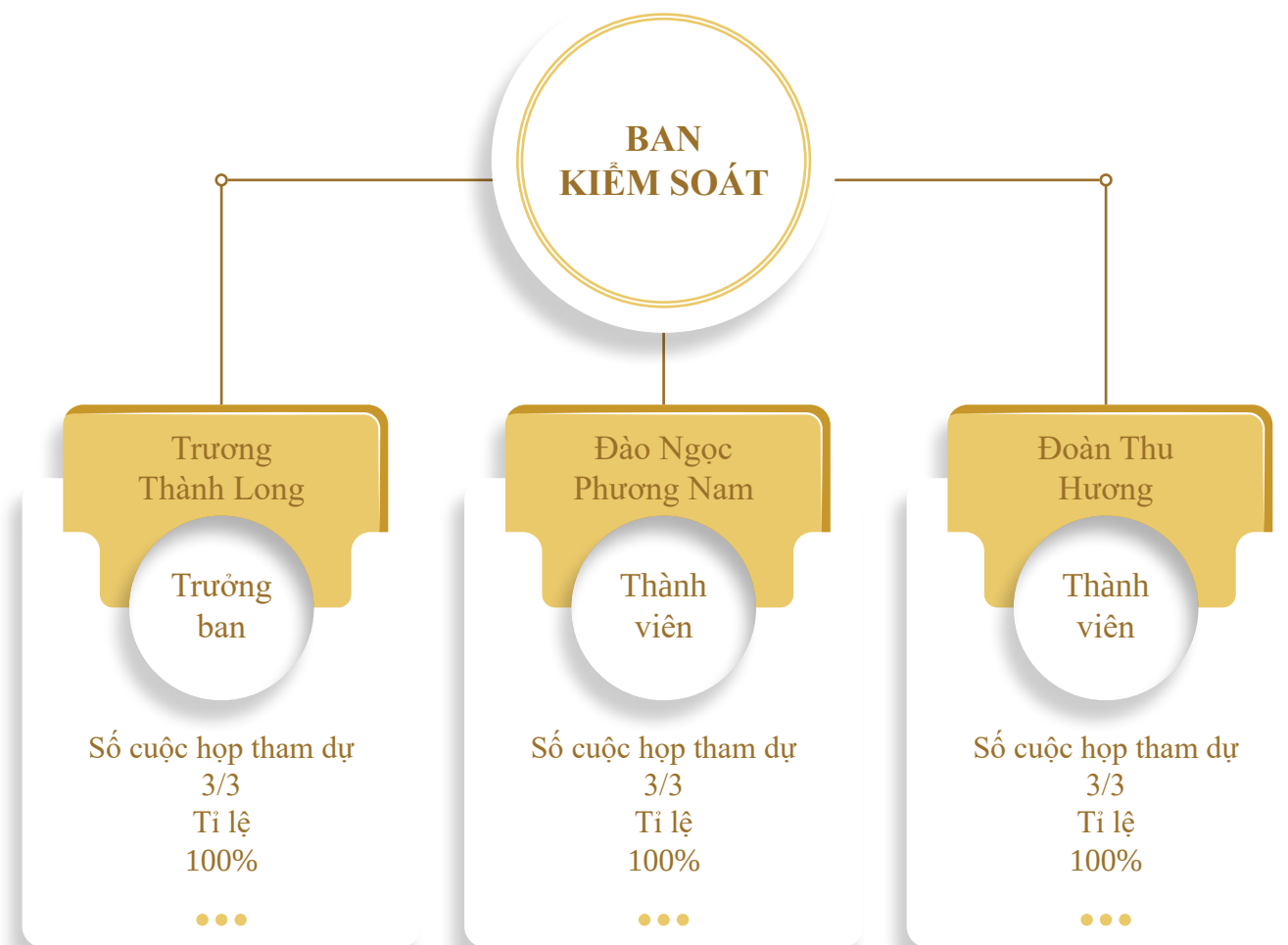
Hoạt động của Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch HĐQT	06/06	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	06/06	
3	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	06/06	
4	Ông Vũ Hoài	Thành viên HĐQT	06/06	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	06/06	



Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
I. Nghị quyết HĐQT			
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Nghị quyết về việc gia hạn hợp đồng vay
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/05/2024	Nghị quyết về việc hợp tác kinh doanh
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Nghị quyết về việc thực hiện các hoạt động tài chính
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả hoạt động SXKD 8 tháng đầu năm 2024 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Nghị quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư Dự án Dragon Riverside City
II. Quyết định HĐQT			
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế tiền lương Công ty.
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Quyết định về việc điều chỉnh tiền lương của Tổng Giám đốc



Báo cáo của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát không có thay đổi nhân sự. Ban Kiểm soát đã thực hiện vai trò giám sát quản lý cấp cao đối với hoạt động kiểm soát, hoàn thành kế hoạch và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Ban Kiểm soát đã họp ba lần nhằm thông qua kết quả Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính bán niên 2024 đã được soát xét bởi Công ty Kiểm toán RSM và thống nhất các công việc thực hiện trong năm.

Việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty năm 2024 tập trung chủ yếu vào các vấn đề trọng tâm sau:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định hiện hành của pháp luật trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 và các nghị quyết của HĐQT.
- Ban Kiểm soát tham gia trong tất cả các cuộc họp của HĐQT, Ban điều hành để nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình đầu tư xây dựng và tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.
- Xem xét báo cáo tài chính, chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thường niên; đánh giá ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu được nêu trong báo cáo kiểm toán, đồng thời giám sát việc thực thi các kiến nghị do cơ quan kiểm toán đưa ra, từ đó đưa ra các đề xuất, kiến nghị giải pháp phù hợp cho Ban Tổng Giám đốc.

Căn cứ trên các định hướng và kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như cơ chế phối hợp giữa HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát, Ban Kiểm soát xác định phương hướng hoạt động năm 2025 tập trung vào một số nội dung chính như sau:

- Tăng cường và nâng cao hoạt động giám sát các nội dung yêu cầu của Pháp luật;
- Thẩm định các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định;
- Rà soát định kỳ và cập nhật kịp thời quy định nội bộ của Ban Kiểm soát;
- Nhiệm vụ khác theo quy định.

Kiến nghị: Trên cơ sở giám sát các hoạt động, Ban Kiểm soát kiến nghị tới Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc một số nội dung trọng tâm, bao gồm:

- Công ty tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Dragon Riverside City để có thể tiến hành triển khai công tác bán hàng ngay trong Quý 4 năm 2025.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực theo yêu cầu phát triển của Công ty.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Trong năm, căn cứ các quy định chi tiêu nội bộ, quy chế tiền lương, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023. Tổng mức chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc năm 2024 là 3,81 tỷ đồng.





6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo
kiểm toán
độc lập

Báo cáo
tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

(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 31/12/2024



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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 – 32





CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (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 31/12/2024.

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 Hiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Hoài	Thành viên
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2024)
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2024)

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	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	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 phân 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024, 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 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, *nh*



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025



RSM
RSM Việt Nam
Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, toà nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội
T: 024 3795 6353
F: 024 3795 5252
www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

Số: 46/2025/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
của Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Đầu tư 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 Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 32. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phân 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 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 THẤU HIỂU KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên gọi chung được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM. Báo cáo viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng. Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

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 Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2024 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính", cho đến ngày 31/12/2024, 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 "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Ý kiến 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 19 tháng 3 năm 2025



Lê Đại Dương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4650-2021-026-1





CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND				
TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		486.415.572.152	945.837.933.227
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907
1. Tiền	111		2.414.129.935	17.438.755.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		370.143.166.833	879.511.389.065
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.625.700.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.621.768.593	4.610.813.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	340.000.000.000	841.004.061.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	23.895.698.240	33.896.513.849
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.858.275.384	43.887.788.255
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	3.870.457	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.854.404.927	43.879.822.055
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.869.002.517.890	1.382.751.415.170
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		526.075.442.466	48.629.500.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	55.075.442.466	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	220		371.515.324	517.366.456
1. Tài sản cố định hữu hình	221		371.515.324	517.366.456
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.225.090.427)	(1.079.239.295)
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		1.261.418.003.294	1.256.561.143.978
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	106.774.041.536	104.692.276.406
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		81.137.556.806	77.043.404.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	80.486.556.806	76.393.404.736
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.8	651.000.000	650.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND				
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.312.390.523.519	1.287.393.694.428
I. Nợ ngắn hạn	310		368.150.523.519	757.153.694.428
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		165.321.541	169.285.683
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.381.856.816	1.567.601.503
3. Phải trả người lao động	314		808.997.059	741.521.998
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	24.003.968.533	21.197.154.836
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	22.473.877.036	570.682.567.249
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	318.000.000.000	161.726.435.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.316.502.534	1.069.127.536
II. Nợ dài hạn	330		944.240.000.000	530.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	-	530.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.043.027.566.523	1.041.195.653.969
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 lũy kế	421		141.462.046.894	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		138.730.134.340	133.649.357.543
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.731.912.554	5.980.776.797
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.355.418.090.042	2.328.589.348.397

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND				
CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	3.425.000.000	950.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		3.425.000.000	950.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.045.820.785	585.766.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		2.379.179.215	364.233.758
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	107.360.405.575	113.857.536.841
7. Chi phí tài chính	22	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		164.207.141.206	94.999.853.807
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	11.874.827.262	11.904.446.168
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(66.342.383.678)	7.317.470.624
11. Thu nhập khác	31	5.6	70.043.921.120	326.728.236
12. Chi phí khác	32		86.511.521	15.930.948
13. Lợi nhuận khác	40		69.957.409.599	310.797.288
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.615.025.921	7.628.267.912
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	884.113.367	1.617.928.515
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(1.000.000)	29.562.600
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.731.912.554	5.980.776.797
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	30,35	56,45
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	30,35	56,45

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND				
CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.7	3.615.025.921	7.628.267.912
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	145.851.132	111.757.349
- Các khoản dự phòng	03		-	(197.813.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(107.360.405.575)	(113.857.536.841)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.607.612.684	(11.315.470.773)
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(1.604.065.802)	(4.014.420.139)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.856.859.316)	(78.327.034.065)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(17.470.518.921)	67.615.996.120
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.089.056.327)	(4.384.625.101)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(161.405.327.509)	(204.918.618.202)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(1.298.885.245)	(337.511.316)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(652.625.002)	(2.597.602.509)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(130.769.725.439)	(238.278.985.985)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.023.577.770)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(811.000.000.000)	(363.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		841.004.061.623	414.887.494.229
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	4.10	(530.000.000.000)	(146.650.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.10	944.000.000.000	530.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.908.106.648	133.937.801.432
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		554.912.168.271	565.951.717.891
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	60.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(373.726.435.623)	(379.330.099.438)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(440.633.181)	(425.630.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(374.167.068.804)	(319.759.721.232)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		49.975.374.028	7.918.010.674
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 13 ngày 22/8/2023 về 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-SGDHN 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 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 25 người (tại ngày 01/01/2024 là 24 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 2024, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính. 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 115/STNMT-QLĐ ngày 06/3/2025 về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024, Công ty có chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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".

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 cũng 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 đồ đạc, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 phân 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)**3.16 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.

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAMSố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)**

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAMSố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 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 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP 30/6/2024 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 142/2024/QH15 ngày 29/6/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và tiếp tục áp dụng từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 31/12/2024 như sau: 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	85.802.437	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.328.327.498	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền (i)	70.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	72.414.129.935	22.438.755.907

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 02 tuần - 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất dao động từ 0,15 % - 3,15%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	340.000.000.000	841.004.061.623
Các doanh nghiệp (i)	340.000.000.000	841.004.061.623
Cộng	340.000.000.000	841.004.061.623
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	471.000.000.000	-
Các doanh nghiệp (ii)	471.000.000.000	-
Cộng	471.000.000.000	-

(i) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 01 năm với lãi suất 13,1%/năm.

(ii) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 24 tháng với lãi suất là 13,1% - 14,1%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	23.847.520.549	33.846.164.088
Tạm ứng	48.177.691	40.474.802
Phải thu khác	-	9.874.959
Cộng	23.895.698.240	33.896.513.849
Dài hạn		
Phải thu về lãi cho vay (i)	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)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	39.500.000
Cộng	55.075.442.466	48.629.500.000

(i) Đây là số dư phải thu 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". 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản tiền lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
Cộng	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572

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 31/12/2024, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024, 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 2024 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 “Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính”.

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình “Chung cư Dragon Hill Premier” đang được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh 4.11 “Vay và nợ thuê tài chính”.

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	3.870.457	7.966.200
Cộng	3.870.457	7.966.200
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	80.635.189	197.673.757
Chi phí bán hàng Dự án “Chung cư Dragon Hill Premier”	80.405.921.617	76.195.730.979
Cộng	80.486.556.806	76.393.404.736

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	106.774.041.536	104.692.276.406
Cao ốc Dragon Tower	74.017.205.366	72.600.386.339
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.756.836.170	32.091.890.067
Cộng	106.774.041.536	104.692.276.406

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”.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2024, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.





CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 01/01/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2024 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.879.822.055		458.044.631	483.461.759	43.854.404.927	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	299.900.000	299.900.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.298.885.246	1.298.885.246	884.113.387	-	884.113.387
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.716.257	1.229.355.726	1.458.362.918	-	497.743.449
Các loại thuế khác	-	-	206.428.347	206.428.347	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	-	1.567.601.503	3.038.569.319	2.852.824.632	-	1.381.856.816

16/3/2025 11:17 AM



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	23.748.968.533	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	255.000.000	250.000.000
Cộng	24.003.968.533	21.197.154.836

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan	6.328.068.816	6.768.701.997
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.328.068.816	6.768.701.997
Phải trả bên thứ ba	16.145.808.220	563.913.865.252
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	7.505.808.220	24.433.865.252
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.840.000.000	9.480.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	530.000.000.000
Cộng	22.473.877.036	570.682.567.249
Dài hạn		
Phải trả bên thứ ba	944.240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	944.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Cộng	944.240.000.000	240.000.000

(i) Đây là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 1304/2023/HĐ/VB-LSG ngày 13/4/2023 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, đã tất toán hết trong 06 tháng đầu năm 2024.

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2024 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của các doanh nghiệp bên thứ ba để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ vốn góp. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 13%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	161.726.435.623	161.726.435.623	-	161.726.435.623	-	-
Vay ngắn hạn công ty	161.726.435.623	161.726.435.623	-	161.726.435.623	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	530.000.000.000	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	-	-	530.000.000.000	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Vay dài hạn	530.000.000.000	530.000.000.000	-	530.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	530.000.000.000	-	-
Cộng	691.726.435.623	691.726.435.623	530.000.000.000	903.726.435.623	318.000.000.000	318.000.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 528-530 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 (tiếp)

Chi tiết khoản vay như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn trả nợ	Lãi suất (%/năm)	Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo
(i) Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – CN Quảng Nam	22327/21MB/HĐTĐ ngày 28/10/2021	24/11/2021 và 04/01/2022	24/11/2025	12,2 – 12,4	- Hạn mức: 2.500 tỷ VND; - Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; - Tài sản đảm bảo: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.





CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 01/01/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	134.549.357.543	1.036.114.877.172
Lãi trong năm	-	-	5.980.776.797	5.980.776.797
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
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 (i)	-	-	(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

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Thu	-	-	148.334.540.000	16,48
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Ông Phạm Hữu Hoà	-	-	114.522.500.000	12,72
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	-	-	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	400.284.620.000	44,48
Cộng	900.000.000.000	100	900.000.000.000	100

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2024 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2024 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 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 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 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.731.912.554	5.980.776.797
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	900.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	30,35	56,45

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.425.000.000	950.000.000
Cộng	3.425.000.000	950.000.000

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.045.820.785	585.766.242
Cộng	1.045.820.785	585.766.242

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	602.266.212	265.933.522
Lãi cho vay	106.758.139.363	113.591.803.319
Cộng	107.360.405.575	113.857.536.841

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi vay doanh nghiệp và ngân hàng	62.456.915.121	57.811.896.573
Lãi hợp tác kinh doanh	101.750.226.085	37.187.957.234
Cộng	164.207.141.206	94.999.853.807

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.324.143.425	7.399.094.295
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	145.851.132	159.653.352
	-	(197.813.000)
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	11.874.827.262	11.904.446.168

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	70.000.000.000	-
Các khoản khác	43.921.120	326.728.236
Cộng	70.043.921.120	326.728.236

(i) Đây 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 1, Quận 5, 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.

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.

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.815.025.921	7.628.267.912
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	805.540.914	461.374.660
Chi phí không được trừ	800.540.914	609.187.660
Tăng chi phí trích trước	5.000.000	50.000.000
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Lợi nhuận sau điều chỉnh	4.420.566.835	8.089.642.572
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	4.420.566.835	8.089.642.572
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	884.113.367	1.617.928.515
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	884.113.367	1.617.928.515
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.298.885.246	18.468.047
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.298.885.246)	(337.511.316)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	884.113.367	1.298.885.246

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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	651.000.000	650.000.000		
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)	651.000.000	650.000.000	(1.000.000)	29.562.600
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(1.000.000)	29.562.600

(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 NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	8.369.964.210	7.984.860.537
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	159.653.352
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	12.920.648.047	12.490.212.410

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 là 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.315.190.935	1.391.844.066
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	-	920.599.760
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.315.190.935	471.244.306
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	2.324.904.056	2.240.316.377
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch HĐQT	2.012.904.056	1.973.316.377
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT	95.000.000	95.000.000
Vũ Hoài - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên HĐQT	72.000.000	27.000.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát	168.000.000	168.000.000
Trương Thành Long - Trưởng ban Kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Cộng	3.808.094.991	3.800.160.443

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAMSố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 06/3/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 115/STNMT-QLĐ về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố. Theo đó, lịch kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai đã được thực hiện tại khu đất số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty. Ngoài ra, ngày 12/3/2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 936/QĐ-UBND về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào 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 31/12/2024.

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 31/12/2023 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	66,45	(10,00)	56,45
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	66,45	(10,00)	56,45

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ MINH TÂM

Thank
you





ANNUAL REPORT

2024



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

© 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City

☎ (+84-28) 22418282 – 38382030

🌐 www.landsaigon.vn

TABLE OF CONTENTS

1		
	Overview Information	03
	History of Formation and Development	03
	Business Sectors and Operating Locations	04
GENERAL INFORMATION	Governance Model, Business Organization and Management Structure	05
	Development Orientation	06
	Mid-term and Long-Term Development Strategy	07
	Sustainable Development Goals	07
	Risk Management	08
2		
	Business Operations	10
OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR	Organization and Human Resources	12
	Investment and Project Implementation	14
	Financial Performance	16
	Shareholder Structure	17
3		
	Evaluation of Business Performance	20
REPORTS OF BOARD OF MANAGEMENT	Business Performance Report	21
	Financial Position	21
	Future Development Plan	21
4		
	Board of Directors' Evaluation of Company Operation	23
	Plans and Direction of the Board of Directors	23
5		
	Board of Directors	25
CORPORATE GOVERNANCE	Supervisory Board	30
6		
	Auditor's report	38
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	Financial Statements	40



1

GENERAL INFORMATION

Overview
Information

History of
Formation and
Development

Business
Sectors and
Operating
Locations

Governance
Model, Business
Organization and
Management
Structure

Development
Orientation

Mid-term and
Long-Term
Development
Strategy

Sustainable
Develop-
ment Goals

Risk
Management

OVERVIEW INFORMATION

Transaction name	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
Abbreviated Name	: LAND SAI GON
Business Registration Certificate No.	: 0305316946, issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, latest amendment (13th) on August 22, 2023
Charter Capital	: 900.000.000.000 VND
Owner's Investment Capital	: 900.000.000.000 VND
Address	: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Phone Number	: (+84) (028) 22418282 - 38382030
Fax Number	: (+84) (028) 38381626
Website	: www.landsaigon.vn
Stock Code	: LSG

HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT

- ❖ On November 16, 2007, Saigon Vi Na Electricity Land Joint Stock Company (EVN LAND SAI GON) was established with four founding shareholders: Vietnam Electricity (EVN), Ho Chi Minh City Power Company (now Ho Chi Minh City Power Corporation), Power Company No. 2 (now Southern Power Corporation) and Voluntary Youth Public Benefit Service Company Limited with a registered charter capital of 1,500 billion VND.
- ❖ On August 1, 2008, the company was approved as a public company by the State Securities Commission of Vietnam. Later, on March 15, 2013, the company was officially recognized as a large-scale public company under Official Letter No. 932/UBCK-QLPH issued by the State Securities Commission.
- ❖ On May 15, 2012, the company officially changed its name from Saigon Vi Na Electricity Land Joint Stock Company to Saigon Vi Na Land Joint Stock Company (LAND SAI GON).
- ❖ On April 16, 2014, the company officially registered its securities with the Vietnam Securities Depository under Certificate No. 26/2014/GCNCP-VSD, with an initial registered share volume of 51,825,834 shares.
- ❖ By June 2015, LAND SAI GON had increased its charter capital to 900 billion VND. All additional issued shares were also registered with the Vietnam Securities Depository under Official Letter No. 26/2014/GCNCP-VSD-1 dated August 4, 2015, approving the registration of an additional 38,174,166 shares.

BUSINESS SECTORS AND OPERATING LOCATIONS

✿ Main business activities:

Trading real estate and land use rights owned, used or leased by company

- ❖ Real estate consulting, brokerage, and auction services: Includes apartment and high-end building management services, real estate advertising services, real estate brokerage, real estate valuation, and real estate exchange.
- ❖ Short-term accommodation services: Includes hotel business (meeting star rating standards and not operating at the company's headquarters).
- ❖ Construction of other civil engineering works: Includes construction of residential, industrial, irrigation, and technical infrastructure projects.
- ❖ Construction of railway and road projects: Includes transportation infrastructure construction.
- ❖ Architectural and related technical consulting activities: Includes construction consulting (excluding construction design, construction supervision and surveying).
- ❖ Advertising services: Includes marketing services.
- ❖ Specialized design activities: Includes interior decoration.
- ❖ Financial support services not classified elsewhere: Includes investment consulting services (excluding financial, accounting, and legal consulting).
- ❖ Agency, brokerage, and auction services: Includes commercial brokerage.

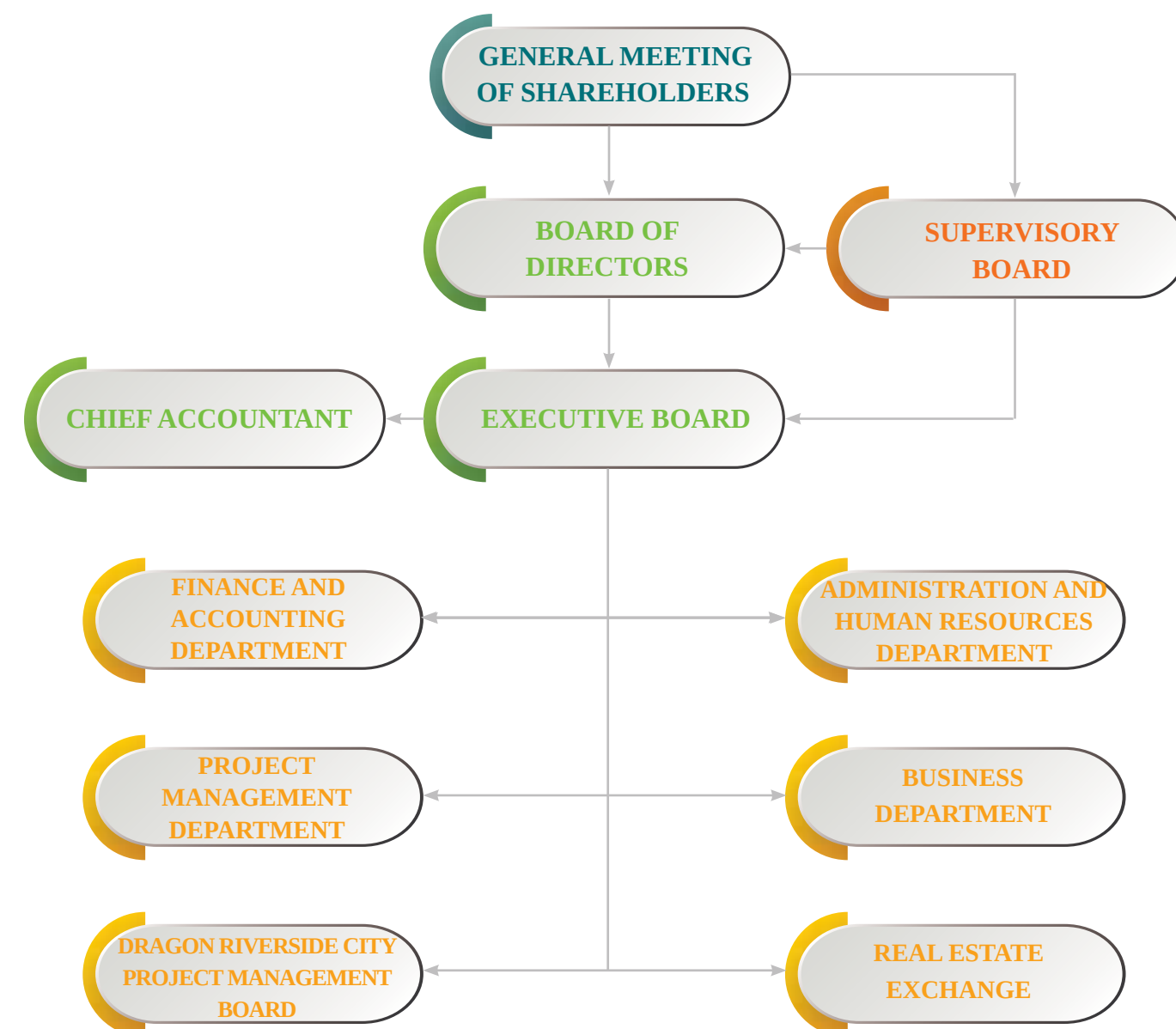
✿ Business territory:

Within the territory of Vietnam



GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGEMENT STRUCTURE

Organizational chart



DEVELOPMENT ORIENTATION

VISION

LAND SAI GON
is developed to be
the leading real
estate company in
Viet Nam

MISSION

LAND SAI GON is committed to delivering perfect products with guaranteed quality to customers.

CORE VALUES

- Always prioritize the interests of customers, shareholders, and partners.
- Uphold credibility and quality as the benchmark for brand value.



MID-TERM AND LONG-TERM DEVELOPMENTS STRATEGIES

- ❖ Prioritize investment in the key project: the High-rise Office - Commercial - Hotel and Residential Complex located at 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City (DRAGON RIVERSIDE CITY).
- ❖ Implement large-scale projects alongside medium and small projects to generate early revenue and ensure rapid capital turnover.
- ❖ Prioritize investment and business activities in real estate projects such as residential, commercial and office spaces while gradually expanding into other sectors such as services, consulting and construction.
- ❖ Identify Ho Chi Minh City as the main market while gradually expanding to other localities.
- ❖ Build the company's brand based on two fundamental factors: product quality and a professional working environment.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

FOR THE ENVIRONMENT



LAND SAI GON is committed to complying with the Environmental Protection Law and other related regulations regarding the company's environmental impact. Development is carried out alongside environmental responsibility and ensuring the rational use of natural resources. Construction activities are conducted without negatively affecting the surrounding environment or the local community.

FOR SOCIETY AND THE COMMUNITY



LAND SAI GON actively organizes meaningful social activities to strengthen its connection with local communities, demonstrating compassion and support for policy-beneficiary families. Programs include visiting and gifting disadvantaged families and contributing to disaster prevention funds.

RISK MANAGEMENT

MARKET RISK

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices. Market risk includes three types: exchange rate risk, interest rate risk, and price risk.

Currently, as the company operates in the real estate business and financial investment sector, it is primarily exposed to interest rate risk and market price risk.

LIQUIDITY RISK

Liquidity risk is the risk that the company encounters difficulties in fulfilling its financial obligations due to a lack of cash. The company's liquidity risk mainly arises from mismatches in the maturity of financial assets and financial liabilities. The purpose of liquidity risk management is to ensure sufficient capital to meet current and future financial obligations. Liquidity is also managed to maintain a controlled surplus between maturing liabilities and assets within a given period, based on the capital the company expects to generate during that period. The company's policy is to continuously monitor current and anticipated liquidity requirements to ensure the maintenance of adequate cash reserves, loans, and committed capital contributions from shareholders, in compliance with short-term and long-term liquidity regulations.

REAL ESTATE PRICE RISK

Since the company is engaged in real estate investment, construction and business, it is significantly affected by fluctuations in the real estate market.

During the year, the real estate market became less dynamic, with supply in Ho Chi Minh City shrinking due to restrictions on new project development under the approved housing development plan. Investors became cautious due to legal reviews of ongoing projects and tighter bond issuance regulations, which led to capital shortages and financial imbalances for many businesses.

INTEREST RATE RISK

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates.

The company's interest rate risk primarily relates to term deposits, loans and receivables associated with business cooperation contracts. The company is exposed to interest rate risk arising from signed loan agreements. This risk is managed by maintaining a reasonable level of borrowings, engaging in investment and business cooperation activities and analyzing market competition to secure favorable interest rates from lenders.

PRICE RISK

Price risk is the risk that the fair value or future cash flows of real estate and securities will fluctuate due to changes in market prices, excluding changes in interest rates and exchange rates.

LEGAL RISK

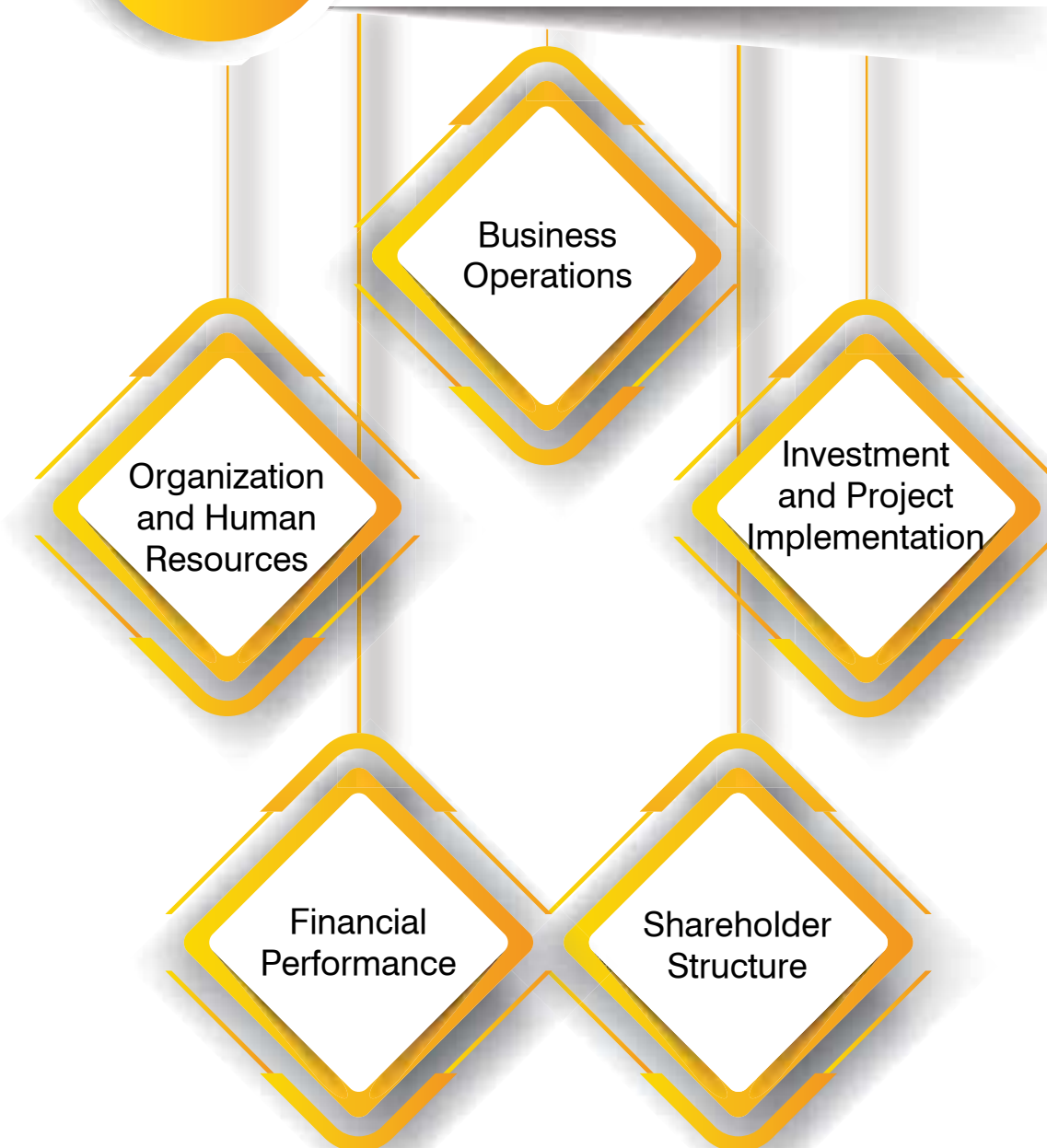
The company's business operations are subject to the laws, policies, and regulations of Vietnam, including the Enterprise Law, Securities Law, Commercial Law, Construction Law, Investment Law, Land Law, Housing Law and Real Estate Trading Law. Since Vietnam's legal system is still in the process of refinement, upcoming changes in legal documents aim to establish a more structured and scientific legal framework, fostering a healthy environment to attract and support businesses investing in the economy.

Changes in the legal system and domestic policies may affect the company's business plans and operations. Therefore, the company must continuously update and closely monitor regulatory adjustments to proactively anticipate and respond to changes and ensuring compliance with the law.



2

OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR



BUSINESS OPERATIONS

The main objective for 2024 is to complete the legal documentation for the high-end apartment complex (Dragon Hill Premier), which is part of the Mixed-Use Complex Project - Office - Commercial - Hotel - Apartment at 628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City (Dragon Riverside City). Additionally, the company will focus on financial investment activities such as capital contribution partnerships and short-term lending.

The total revenue recorded for the year primarily comes from financial activities, project management consulting revenue, business consulting, and other income from partners who pay fees to gain the right to participate in capital investment for project development. The 2024 target profit results are as follows:

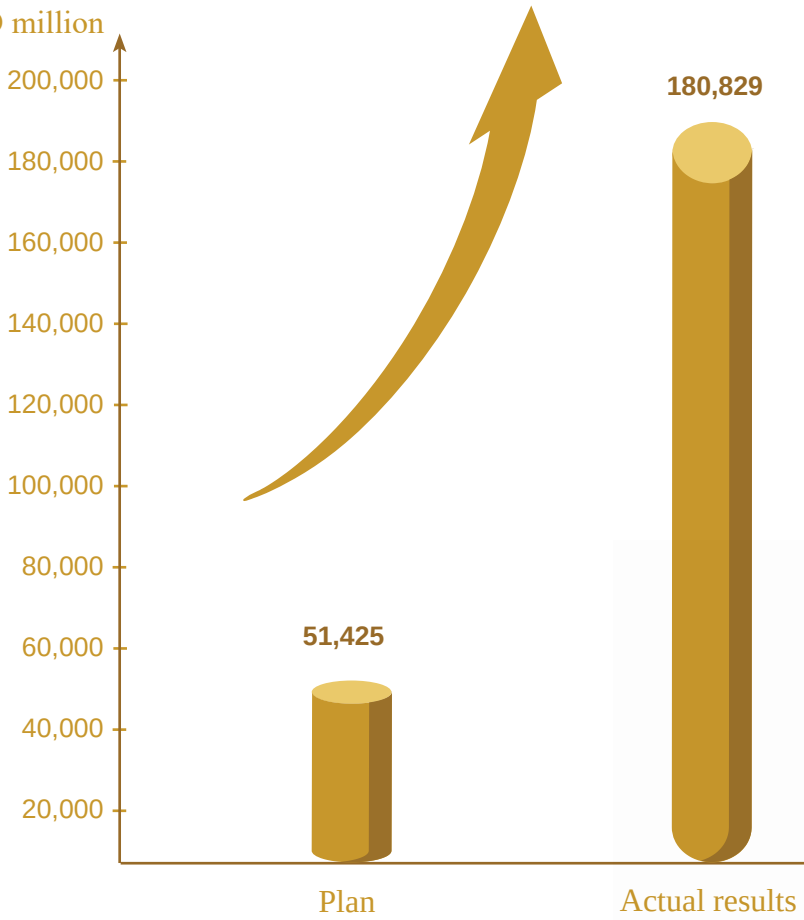
Actual results compared to plan

Unit: VND million

No.	Indicator	Actual results 2023	Plan 2024	Actual results 2024	Compared to plan	Growth 2024/2023 (%)
1	Total revenue	115,134	51,425	180,829	351.64%	57.06%
2	Profit after Tax	5,981	967	2,732	282.52%	(54.32%)

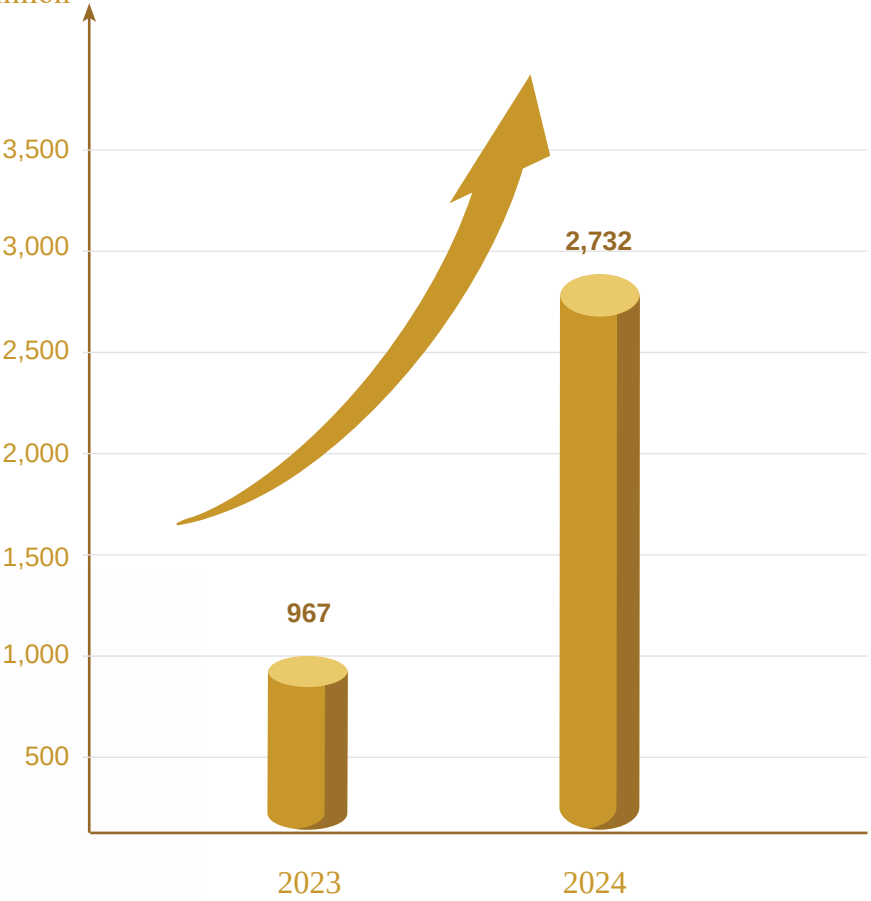
TOTAL REVENUE IN 2024

Unit: VND million



PROFIT AFTER TAX

Unit: VND million



ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES



Changes in Executive Board: None

Number of Officers and Employees

The total number of employees of the Company as of December 31, 2024, is 25 people. Specifically:

NO.	DEPARTMENT	TOTAL	EDUCATION LEVEL				GENDER	
			Postgraduate	University	College	Intermediate /High School	Male	Female
1	EXECUTIVE BOARD	2	1	1			1	1
2	ADMINISTRATION & HR	5		3	1	1	1	4
3	FINANCE & ACCOUNTING	4		4			3	1
4	PROJECT MANAGEMENT	9	1	8			9	
5	BUSINESS DEVELOPMENT	5		5			2	3
TOTAL		25	2	21	1	1	16	9
PERCENTAGE		100%	8%	84%	4%	4%	64%	36%

Recruitment and Training Policy

Recruiting, training, nurturing, and developing human resources are essential activities for the company. With the goal of enhancing the professional knowledge and skills of its workforce, the company has established recruitment and training regulations to ensure a systematic, scientific and highly effective human resource management approach. The planning of recruitment, training, development and skill enhancement is conducted annually.

Welfare Policy

LAND SAI GON is committed to protecting and ensuring the rights of its employees. Besides encouraging staff to continuously improve in various aspects such as ideology, ethics, lifestyle, professionalism and expertise, the company's leadership also collaborates with labor unions to implement various employee welfare policies.

Some key benefits include regular health check-ups, support for employees and their family members in case of illness, celebrate gifts for employees on their birthdays, special gifts for female employees on International Women's Day (Mar 8) and Vietnam Women's Day (Oct 20), bonuses for employees during Lunar New Year, financial support for male employees whose spouses give birth, gifts for employees' children on International Children's day (June 1) and Mid-Autumn Festival as well as rewards for

outstanding academic achievements.

Additionally, to enhance the mental well-being of employees, the company organizes annual trips, team-building activities and sports competitions to encourage engagement and camaraderie among staff.



INVESTMENT PROJECT IMPLEMENTATION STATUS

Complex of Office - Commercial - Hotels - Apartments Project (Project Dragon Riverside City)

Investor	:	Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
Location	:	628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City
Scale	:	- Land area: 31,163.70 m² - Overall construction density: 39.48 % - Overall floor area ratio: 7.39 - Total gross floor area: 230,299.74 m²
Including 3 sub-projects:		
Phase 1	:	High-end residential apartments (Dragon Hill Premier)
Phase 2	:	Shopping mall (Dragon Mall) and Office - Commercial – Hotel Complex (Dragon Tower)



Dragon Hill Premier

A high-end residential complex ranging from 30 to 42 floors, with a total construction floor area of 123,405 m² (excluding basement, technical floors, and roof). It comprises 1,216 apartments, including: 1,146 units with 1 to 3 bedrooms, 12 Penthouses, 35 serviced apartments and 23 Officetel. Project Progress: The underground structure (piles and retaining walls) has been completed, and the project is expected to be fully completed by Quarter 4/2027.



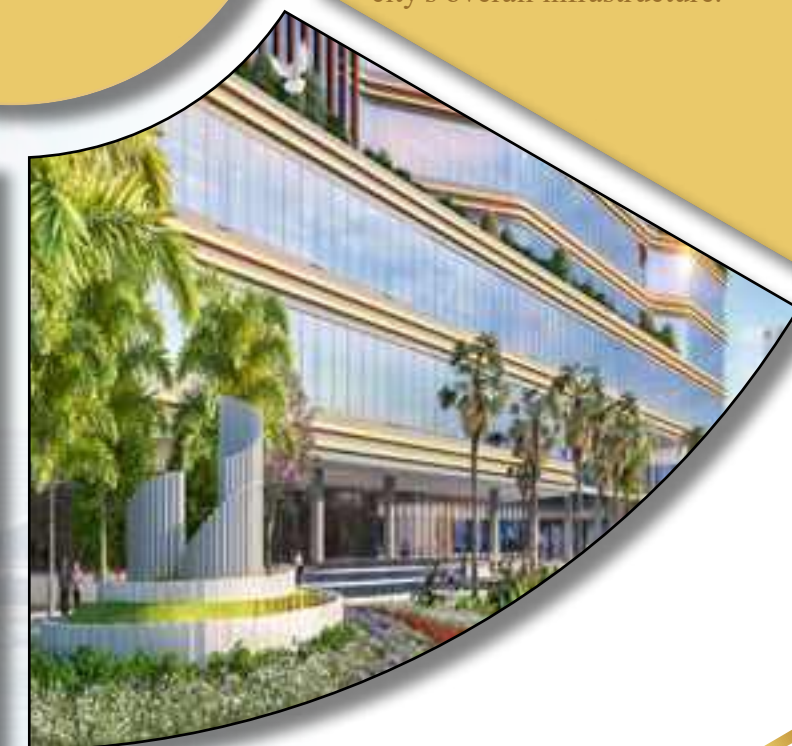
Dragon Tower

A 53-story skyscraper with a total floor area of 72,710.6 m², featuring luxury serviced apartments, Grade A office spaces, and a 5-star hotel, making it a landmark in District 5. The project will include a comprehensive technical infrastructure system, seamlessly integrating with the city's overall infrastructure.

Dragon Riverside City Complex of Office - Commercial - Hotels - Apartments Project

Dragon Mall

A 6-story international-standard shopping center with a total floor area of 34,124.8 m², ranking among Vietnam's leading commercial hubs. This hypermarket-style mall will feature an international convention center, a business and commercial center and an IMAX cinema. Project Progress: Expected to commence construction in Quarter 1/2026 and be fully operational by Quarter 1/2030.





FINANCIAL PERFORMANCE

Financial performance

Unit: VND million

No.	Indicator	2023	2024	Variance (%)
1	Total Assets	2,328,589	2,355,418	1.15
2	Net revenue	114,808	110,785	(3.50)
3	Operating Profit	7,317	(66,342)	(1,006.68)
4	Other Profit	311	70,044	22,422.19
5	Profit Before Tax	7,628	3,615	(52.61)
6	Profit After Tax	5,981	2,732	(54.32)

Source: Audited Financial Report for 2024

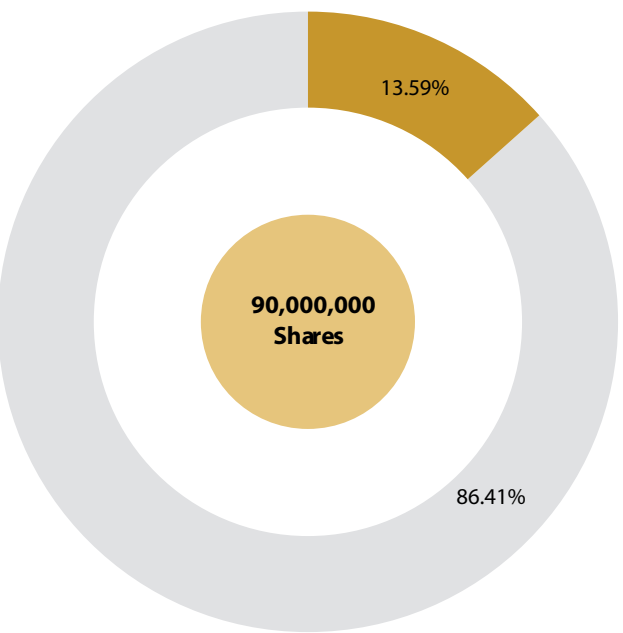
Key Financial Ratios

No.	Ratio	Unit	2023	2024
I	Liquidity			
1	Current ratio	Time	1.25	1.34
2	Quick ratio	Time	1.25	1.34
II	Leverage			
1	Debt/Total asset	%	55.29%	55.72%
2	Debt/Total Equity	%	123.65%	125.83%
III	Operating Ratios		-	-
1	Inventory turnover	Cycle	-	-
2	Total assets turnover	Cycle	-	-
IV	Profitability			
1	Return on Sales (ROS)	%	629.56%	79.76%
2	Return on Equity (ROE)	%	0.57%	0.26%
3	Return on Assets (ROA)	%	0.26%	0.26%
4	Operating Profit/Revenue	%	770.26%	(1,937%)

SHAREHOLDER STRUCTURE

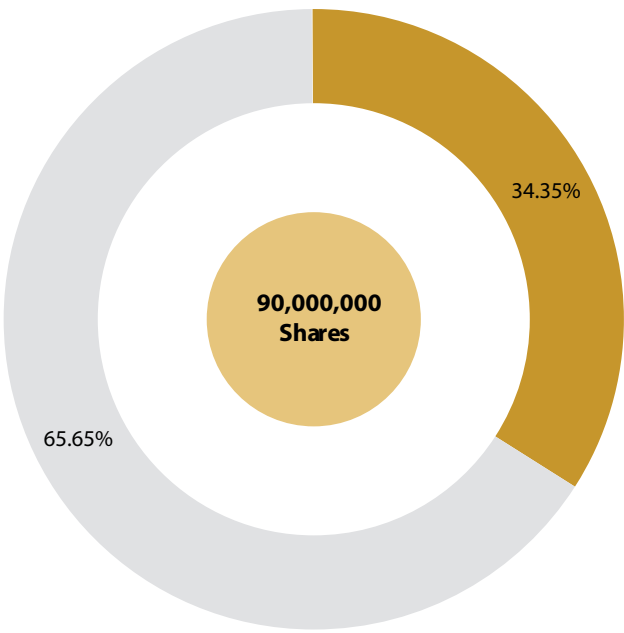
Shares

No.	Content	Outstanding shares	Restricted transfer Shares	Freely Transferable Share
1	Number of Shares	90,000,000	0	90,000,000
2	Par Value (VND/share)	10,000	0	10,000
3	Share Value (VND)	900,000,000,000	0	900,000,000,000



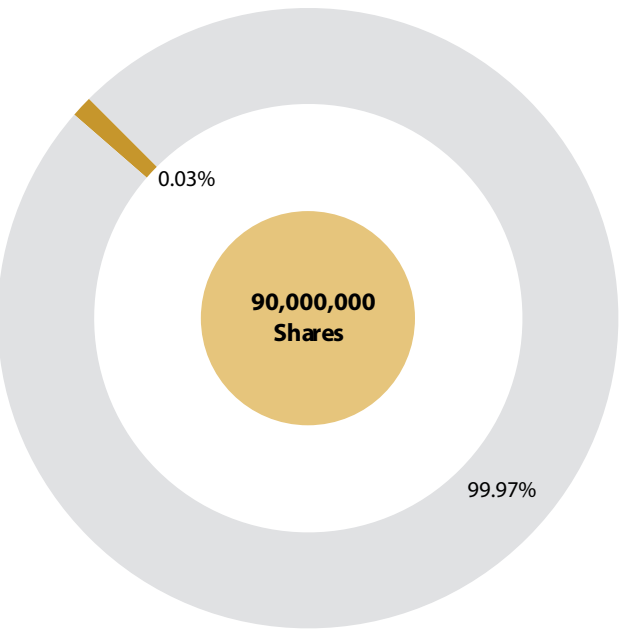
Major Shareholders
12,233,584 Shares

Minor Shareholders
40,028,462 Shares



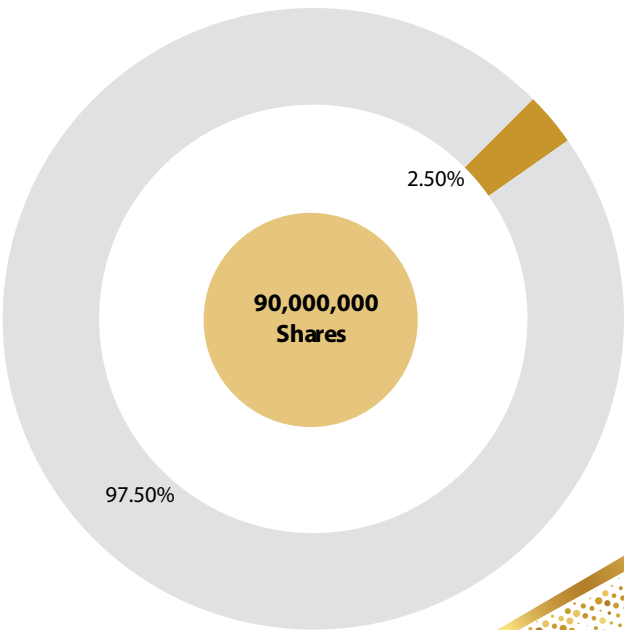
Shareholders are organization
30,919,076 Shares

Shareholders are individuals
59,080,924 Shares



Foreign Shareholders
30,000 Shares

Domestic Shareholders
89,970,000 Shares



State Shareholders
2,248,500 Shares

Other Shareholders
87,751,500 Shares



Changes in Owner's Investment Capital

No.	Date	Additional Charter Capital (VND)	Charter Capital After Issuance (VND)	Issuance Method
1	16/11/2007		518,258,340,000	Initial Charter Capital (Fully Contributed)
2	02/07/2015	381,741,660,000	900,000,000,000	Private Share Placement

Treasury Share Transaction: None

Other Securities: None



3

REPORTS OF BOARD OF MANAGEMENT

Evaluation of
Business
Performance

Business
Performance
Report

Financial
Position

Future
Development
Plan

EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE



In 2024, the government continues to implement a legal review policy for real estate projects across the city. As a result, the project Dragon Riverside City remains affected, the groundbreaking and apartment sales plan have yet to be implemented. The company is actively working with relevant departments and authorities to complete land valuation approvals, request an adjustment to the project timeline, and urge city agencies to expedite the legal procedures so the project can proceed. Thanks to the efforts of the leadership team and all employees, the company's 2024 pre-tax profit reached VND 3.62 billion, achieving 299% of the planned target.

BUSINESS PERFORMANCE REPORT

Business Performance in 2024

Unit: VND million

No.	Item	Actual result 2023	Plan 2024	Actual result 2024	Performance ratio 2024/2023 (%)
1	Net revenue	950	2,000	3,425	360.53
2	Net revenue	113,858	49,421	107,360	94.29
3	Financial Expense	95,000	33,752	164,207	172.85
4	Net Profit After Tax	5,981	967	2,732	45.68

FINANCIAL POSITION

Assets

Unit: VND million

No.	Item	31/12/2023		31/12/2024		Performance ratio 2024/2023 (%)
		Amount	Weighing	Amount	Weighing	
1	Current assets	945,838	40.62%	492,867	20.92%	52.11%
2	Non-current assets	1,382,751	59.38%	1,862,552	79.08%	134.70%
	Total assets	2,328,589	100%	2,355,418	100.00%	101.15%

Liabilities

Unit: VND million

No.	Item	31/12/2023		31/12/2024		Performance ratio 2024/2023 (%)
		Amount	Weighing	Amount	Weighing	
1	Current liabilities	757,154	58.81%	368,151	28.05%	48.62%
2	Non-current liabilities	530,240	41.19%	944,240	71.95%	178.08%
	Total liabilities	1,287,394	100.00%	1,312,391	100.00%	101.94%

FUTURE DEVELOPMENT PLAN

- ❖ Focus on investing in the Dragon Riverside City project at 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City.
- ❖ Implement large-scale projects alongside mid-sized and small projects to generate early revenue and ensure quick capital turnover.
- ❖ Prioritize investment and business activities in real estate projects, including residential, commercial, and office developments, while gradually expanding into other sectors such as services, consulting, and construction.
- ❖ Establish Ho Chi Minh City as the key market while gradually expanding into other localities.
- ❖ Build the company's brand based on two core factors: product quality and a professional working environment.



4

BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF COMPANY OPERATION

Board of
Directors'
Evaluation

Plans and
Direction of
the Board of
Directors

Board of Directors' Evaluation

- ❖ The CEO has promptly implemented the resolutions of the Board of Directors (BOD) and regularly consulted the BOD on arising management issues. The CEO has strictly complied with the Enterprise Law, relevant state regulations, and the company's charter.
- ❖ By the end of 2024, the BOD assessed that the Executive Board had fully and properly implemented the directives set by the BOD.
- ❖ The BOD closely monitored, inspected, and supervised the CEO's activities and delegated tasks in managing and operating the company. In 2024, the BOD provided guidance, oversight, and supervision to ensure that business operations and assigned tasks were carried out on schedule and as planned.

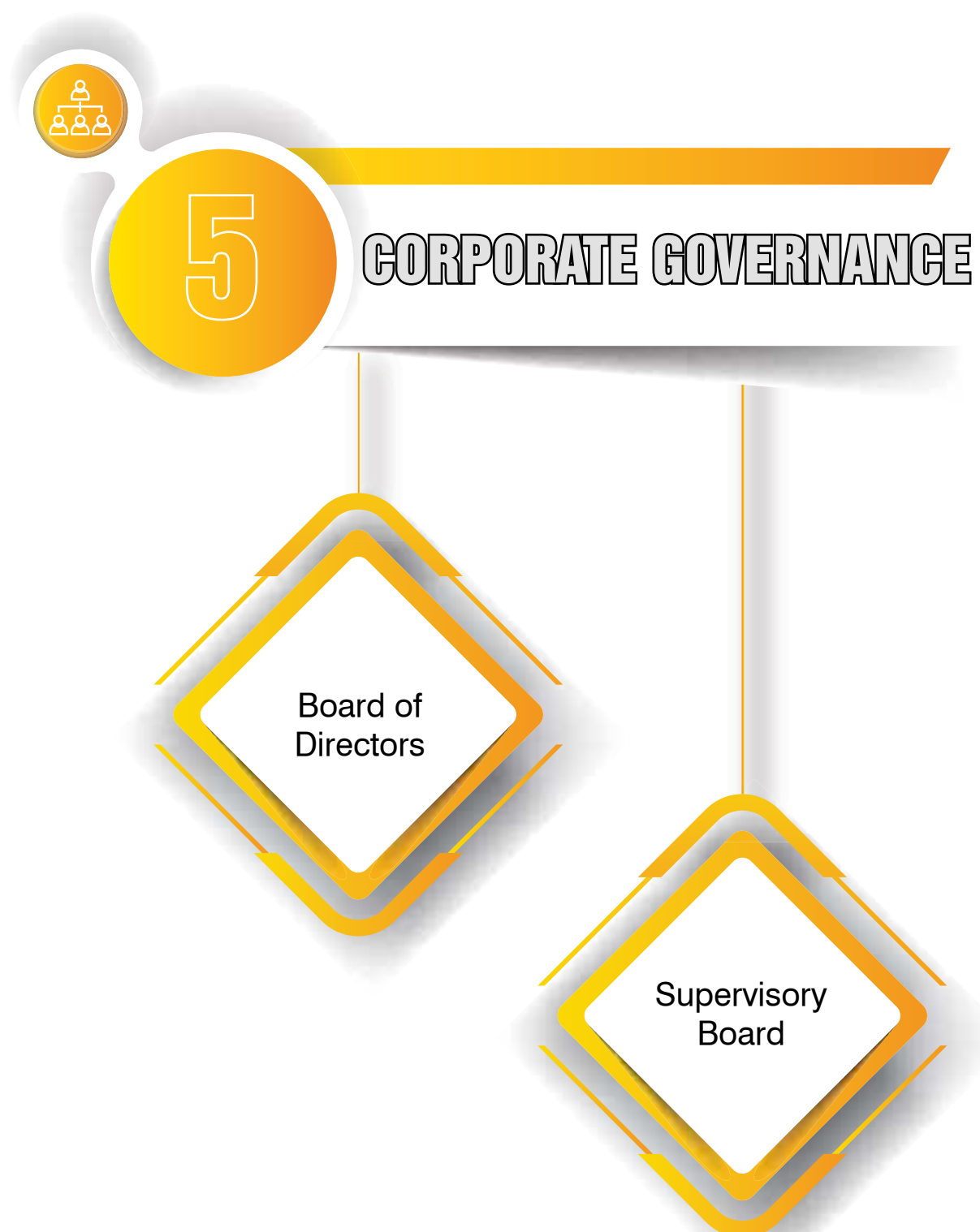
Evaluation of the Company's Operations

- ❖ The company has completed Phase 1 – the underground structure (piling and retaining walls) of the Dragon Hill Premier Apartments belong to project Dragon Riverside City, is continuously finalizing legal procedures and proceed subsequent construction phases accordingly.
- ❖ The real estate market faced significant challenges, including strict legal procedures, tighter public land management policies, and reduced market liquidity, which have impacted project approvals and new developments. Despite these obstacles, the leadership team and employees made continuous efforts, achieving a pre-tax profit of VND 3.62 billion, equivalent to 299% of the planned target in 2024.
- ❖ The company successfully held the Annual General Meeting of Shareholders for the 2023 financial year on April 25, 2024. As of December 31, 2024, the total number of shareholders was 30,781.

Plans and Directions of the Board of Directors

Based on the 2024 business performance and the current progress of the Dragon Riverside City project, the Board of Directors (BOD) has outlined the following key operational directions for 2025:

- ❖ Direct and supervise the Executive Board to successfully achieve the 2025 business plan.
- ❖ Focus on completing all necessary legal procedures, actively working with relevant departments and authorities to conduct land valuation approvals, adjust the project timeline, and advocate for an expedited legal review to ensure the project progresses without further delays. Aim to continue project implementation and initiate apartment sales in Quarter 4/2025.
- ❖ Maintain strict oversight of company operations, ensuring full compliance with the Enterprise Law, company charter and all applicable legal regulations.



BOARD OF DIRECTORS

NGUYỄN QUANG HIỀN
CHAIRMAN
OF THE BOARD OF DIRECTORS



NGUYỄN QUANG TRUNG
VICE CHAIRMAN
OF THE BOARD OF DIRECTORS



TRẦN THỊ MINH TÂM
MEMBER OF THE BOARD
OF DIRECTORS
CUM CHIEF EXECUTIVE OFFICER



VŨ HOÀI
MEMBER OF THE BOARD
OF DIRECTORS



BÙI HƯƠNG QUẾ
MEMBER OF THE BOARD
OF DIRECTORS



Mr.
NGUYỄN QUANG HIỂN

CHAIRMAN
OF THE
BOARD OF
DIRECTORS

Working experience : He has extensive experience in managing and operating businesses in the real estate and electricity sectors.
Ownership of Voting Shares: 291,735 shares
Current Positions in Other Organizations: None.

Mr.
NGUYỄN QUANG TRUNG

VICE CHAIRMAN
OF THE BOARD
OF DIRECTORS

Working experience : He has many years of experience in managing and operating businesses in the real estate, financial institutions and commercial services sectors.
Ownership of Voting Shares: None
Current Positions in Other Organizations:

- Chairman of BOD – Cong Hoa Trading Investment Joint Stock Company
- CEO- Conasi Property Management and Development Joint Stock Company

Mrs.
TRẦN THỊ MINH TÂM

MEMBER OF BOARD
OF DIRECTORS
CHIEF EXECUTIVE
OFFICER

Working experience: Mrs. Tâm has extensive experience in managing and operating financial activities and investment operations related to construction and real estate.
Ownership of Voting Shares: 4,300,000 shares
Current Positions in Other Organizations: None.

Mr.
VŨ HOÀI

MEMBER OF
BOARD OF
DIRECTORS

Working experience: He has many years of experience in managing and operating businesses in the construction and real estate sectors.
Ownership of Voting Shares: None
Current Positions in Other Organizations:

- Deputy General Director – Phu Long Real Estate Corporation
- Chairman of BOD cum CEO – Duc Khai 25 Corporation
- Chairman of BOD – Saigon Sovico Phu Quoc Joint Stock Company
- Chairman of BOD – Saigon Investment Import Export Group Corporation
- CEO - Vina Dai Phuoc Corporation
- CEO - Dai Phuoc Swancity One Mea Joint Stock Company

Mrs.
BÙI HƯƠNG QUẾ

MEMBER OF
BOARD OF
DIRECTORS

Working experience: She has extensive experience in Law and has been involved in managing and operating businesses in the construction and real estate sectors.
Ownership of Voting Shares: None
Current Positions in Other Organizations:

- Chairman of BOD – New Sky Development Investment Trading Joint Stock Company
- Member of BOD - Duc Khai 25 Corporation



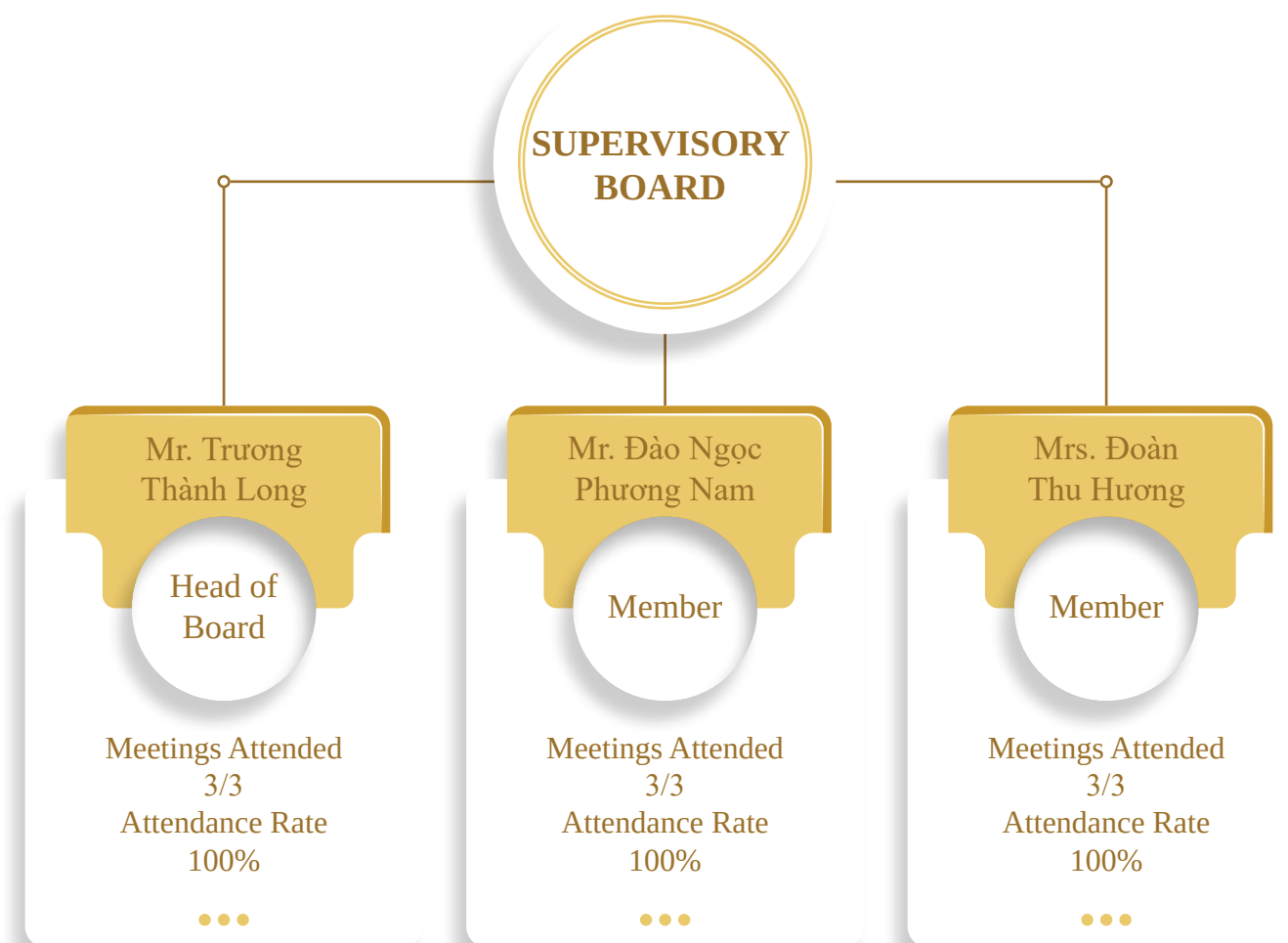
Board of Directors’ activities

No.	Full name	Position	Number of Meetings Attended	Note
1	Mr. Nguyễn Quang Hiên	Chairman of the Board of Directors	06/06	
2	Mr. Nguyễn Quang Trung	Vice Chairman of the Board of Directors	06/06	
3	Mrs. Trần Thị Minh Tâm	Member of the Board of Directors cum Chief Executive Officer	06/06	
4	Mr. Vũ Hoài Nam	Member	06/06	
5	Mrs. Bùi Hương Quế	Member	06/06	



Resolutions/Decisions of the Board of Directors (BOD)

No.	Resolutions/Decisions	Date	Content
I. Resolution of the Board of Directors(BOD)			
1	24/NQ-LSG.HĐQT	09/01/2024	Resolution on Loan Contract Extension
2	93/NQ-LSG.HĐQT	05/02/2024	Resolution on Organizing the 2023 Annual General Meeting of Shareholders
3	180/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Dismissal of the Head of the Sai Gon Vi Na Land Company Branch
4	181/NQ-LSG.HĐQT	20/3/2024	Resolution on Appointment of the Head of the Sai Gon Vi Na Land Company Branch
5	222/NQ-LSG.HĐQT	01/4/2024	Resolution on Documents Submitted to the 2023 Annual General Meeting of Shareholders
6	288/NQ-LSG.HĐQT	23/4/2024	Resolution on Business Cooperation
7	309/NQ-LSG.HĐQT	07/5/2024	Resolution on Assigning the 2024 Business Plan
8	327/NQ-LSG.HĐQT	10/5/2024	Resolution on Selecting the Auditing Firm for the 2024 financial Statements
9	396/NQ-LSG.HĐQT	28/05/2024	Resolution on Business Cooperation
10	482/NQ-LSG.HĐQT	17/07/2024	Resolution on Implementing Financial Activities
11	678/NQ-LSG.HĐQT	27/09/2024	Resolution on Approval of Business Performance Results for the first 8 Months of 2024 – Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
12	873/NQ-LSG.HĐQT	30/12/2024	Resolution on Receiving Investment Capital Contribution for the Dragon Riverside City Project
II. Decision of the Board of Directors(BOD)			
1	236/QĐ-LSG.HĐQT	03/4/2024	Decision on Issuing the Working Regulations for the 2023 Annual General Meeting of Shareholders
2	300/QĐ-LSG.HĐQT	06/5/2024	Decision on Issuing Internal Regulations on Corporate Governance for Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
3	331/QĐ-LSG.HĐQT	14/5/2024	Decision on Issuing the Company's Salary Regulations
4	350/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary for the Position of Chief Executive Officer (CEO)
5	351/QĐ-LSG.HĐQT	21/5/2024	Decision on Adjusting the Salary of the Chief Executive Officer (CEO)



Supervisory Board Report

In 2024, the Supervisory Board (SB) did not undergo any personnel changes. The SB effectively performed its role in overseeing senior management, ensuring compliance with control activities, completing its planned tasks, and fulfilling other responsibilities as stipulated by law and the Company's Charter.

The supervisory board convened three times to review and approve the 2023 Financial Report and the 2024 Semi-Annual Financial Report, both of which were audited by RSM Auditing Company. Additionally, the SB aligned on tasks for the year.

The oversight and inspection activities of the SB in 2024 primarily focused on the following key areas:

- Monitoring compliance with the Company's Charter and relevant legal regulations in business management and operations.
- Ensuring the implementation of resolutions from the 2023 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) and the Board of Directors (BOD).
- Participating in all BOD and Executive Board meetings to stay updated on business performance, investment activities and provide recommendations within its authority.
- Reviewing financial reports and operating expenses, assessing the impact of key audit findings and overseeing the implementation of audit recommendations. Based on these assessments, the supervisory board provided suitable proposals and solutions to the Executive Board.

In alignment with the Company's business strategy and collaboration mechanisms among the BOD, Executive Board and supervisory board, the supervisory board has set the following key directions for 2025:

- Strengthening regulatory oversight and compliance monitoring;
- Reviewing and auditing periodic financial reports in accordance with regulations;
- Regularly updating internal SB regulations to ensure timely compliance;
- Carrying out other duties as required by regulations.

Recommendations: Based on its monitoring activities, the supervisory board makes the following key recommendations to the BOD and Executive Board:

- Company focus on all resources to complete legal procedures and expedite the land use rights certificate issuance for the Dragon Hill Premier project, ensuring that sales activities can commence in Quarter 4 2025.
- Enhance workforce development: Strengthen training and development programs to align with the Company's growth needs.

Compensation and Benefits of Board of Directors, Executive Board and Supervisory Board

In 2024, based on internal regulations, salary policies and resolutions from the 2023 AGM, the total remuneration for the Board of Directors, Executive Board and Supervisory Board amounted to VND 3.81 billion.





6

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

Auditor's
report

Financial
Statements

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

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

RSM

SAI GON VI NA LAND JSC

628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

TABLE OF CONTENTS

	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance Sheet	6 – 7
Income Statement	8
Cash Flow Statement	9
Notes to the Financial Statements	10 – 31



SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company") presents this report together with the Company's audited financial statements for the year ended 31 December 2024.

MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE SUPERVISORY COMMITTEE AND THE BOARD OF MANAGEMENT

THE BOARD OF DIRECTORS

The members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr. Nguyen Quang Hien	Chairman
Mr. Nguyen Quang Trung	Vice Chairman
Mr. Vu Hoai	Member
Ms. Bui Huong Que	Member
Mr. Nguyen Vu Anh Tu	Member (resigned on 25 April 2024)
Ms. Tran Thi Minh Tam	Member (appointed on 25 April 2024)

THE SUPERVISORY COMMITTEE

The members of Supervisory Committee during the year and at the date of this report are:

Mr. Truong Thanh Long	Head of Control Committee
Mr. Dao Ngoc Phuong Nam	Member
Ms. Doan Thu Huong	Member

THE BOARD OF MANAGEMENT

The member of the Board of Management during the year and at the date of this report are:

Ms. Tran Thi Minh Tam	General Director
-----------------------	------------------

AUDITORS

The accompanying financial statements have been audited by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member of RSM International.

THE BOARD OF MANAGEMENT'S STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements of each year, which give a true and fair view of the financial position of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those financial statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the financial statements so as to minimise errors and frauds.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)

STATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

I hereby state that, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the results of its operation and cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025



RSM Vietnam

Hanoi Office

25th Floor, Tower A, Discovery Complex,
No. 302 Cau Gay Street, Dich Vong Ward,
Cau Gay District, Hanoi, Vietnam

T: (+84)24 3795 5253

F: (+84)24 3795 5252

www.rsm.global/vietnam

www.rsmhanoi.com.vn

No.: 46/2025/RSMHN-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Re: Financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC
for the year ended 31 December 2024

To: Shareholders, the Boards of Directors and Management
of Sai Gon Vi Na Land JSC

Report on the financial statements

We have audited the accompanying financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement and cash flow statement for the year then ended and the notes to the financial statements as set out on pages 08 to 31. The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

4

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)**Auditors' Opinion**

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of Matter

As presented in Note 1.5 "Significant events in the financial year impacting the financial statements", until 31 December 2024, the Company has not yet received an official approval from the authority regarding permission to continue construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. However, at the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have the approval from the authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the year ended 31 December 2024 are prepared under the assumption that the Company will continue to operate in business. Our audit opinion has not been affected by this matter.



Hoang Thi Vinh
Audit Director

Audit Practice Registration Certificate
No. 1678-2023-026-1

Le Dai Duong
Auditor

Audit Practice Registration Certificate
No. 4650-2021-026-1

For and on behalf of
RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited
Member of RSM International

Hanoi, 19 March 2025



5

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

Expressed in VND

ASSETS	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. CURRENT ASSETS	100		486,415,572,152	945,837,933,227
I. Cash and cash equivalents	110	4.1	72,414,129,935	22,438,755,907
1. Cash	111		2,414,129,935	17,438,755,907
2. Cash equivalents	112		70,000,000,000	5,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		-	-
III. Short-term receivables	130		370,143,166,833	879,511,389,065
1. Short-term trade account receivables	131		1,625,700,000	-
2. Short-term advances to suppliers	132		4,621,768,593	4,610,813,593
3. Short-term loan receivables	135	4.2	340,000,000,000	841,004,061,623
4. Other short-term receivables	136	4.3	23,895,698,240	33,896,513,849
IV. Inventories	140		-	-
V. Other short-term assets	150		43,858,275,384	43,887,788,255
1. Short-term prepayments	151	4.5	3,870,457	7,966,200
2. Deductible VAT	152	4.8	43,854,404,927	43,879,822,055
B. NON-CURRENT ASSETS	200		1,869,002,517,890	1,382,751,415,170
I. Long-term receivables	210		526,075,442,466	48,629,500,000
1. Long-term loans receivable	215	4.2	471,000,000,000	-
2. Other long-term receivables	216	4.3	55,075,442,466	48,629,500,000
II. Fixed assets	220		371,515,324	517,366,456
1. Tangible fixed assets	221		371,515,324	517,366,456
Cost	222		1,596,605,751	1,596,605,751
Accumulated depreciation	223		(1,225,090,427)	(1,079,239,295)
2. Intangible assets	227		-	-
Cost	228		282,383,660	282,383,660
Accumulated amortisation	229		(282,383,660)	(282,383,660)
III. Investment properties	230		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		1,251,418,003,294	1,256,561,143,978
1. Long-term work in progress	241	4.4	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
2. Construction in progress	242	4.6	106,774,041,536	104,692,276,406
V. Long-term financial investments	250	4.7	-	-
1. Investments in other entities	253		3,000,000,000	3,000,000,000
2. Provision for devaluation of long-term investments	254		(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
VI. Other long-term assets	260		81,137,556,806	77,043,404,736
1. Long-term prepayments	261	4.5	80,486,556,806	76,393,404,736
2. Deferred income tax assets	262	5.8	651,000,000	650,000,000
TOTAL ASSETS	270		2,355,418,090,042	2,328,589,348,397

The notes set out on pages 10 to 31 are an integral part of these financial statements

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

BALANCE SHEET (CONT'D)
As at 31 December 2024

Expressed in VND

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. LIABILITIES	300		1,312,390,523,519	1,287,393,694,428
I. Current liabilities	310		368,150,523,519	757,153,694,428
1. Short-term trade account payables	311		165,321,541	169,285,683
2. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.8	1,381,856,816	1,567,601,503
3. Payables to employees	314		808,997,059	741,521,998
4. Short-term accruals	315	4.9	24,003,968,533	21,197,154,836
5. Other current payables	319	4.10	22,473,877,036	570,682,567,249
6. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.11	318,000,000,000	161,726,435,623
7. Bonus and welfare fund	322		1,316,502,534	1,069,127,536
II. Long-term liabilities	330		944,240,000,000	530,240,000,000
1. Other long-term payables	337	4.10	944,240,000,000	240,000,000
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.11	-	530,000,000,000
B. OWNERS' EQUITY	400	4.12	1,043,027,566,523	1,041,195,653,969
I. Capital and reserves	410		1,043,027,566,523	1,041,195,653,969
1. Paid-in capital	411		900,000,000,000	900,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		900,000,000,000	900,000,000,000
2. Other owners' equity	414		1,565,519,629	1,565,519,629
3. Retained earnings	421		141,462,046,894	139,630,134,340
- Retained earnings of previous years	421a		138,730,134,340	133,649,357,543
- Retained earnings of current year	421b		2,731,912,554	5,980,776,797
II. Other resources and funds	430		-	-
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	440		2,355,418,090,042	2,328,589,348,397



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan

Ngo Anh Tuan
Preparer

The notes set out on pages 10 to 31 are an integral part of these financial statements

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023 (Restated)
1. Revenues from sales of goods and services	01	5.1	3,425,000,000	950,000,000
2. Sale deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales of goods and services	10		3,425,000,000	950,000,000
4. Cost of sales	11	5.2	1,045,820,785	585,786,242
5. Gross profit	20		2,379,179,215	364,233,758
6. Financial incomes	21	5.3	107,360,405,575	113,857,536,841
7. Financial expenses	22	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
- Of which: Interest expense	23		164,207,141,206	94,999,853,807
8. Selling and distribution expenses	25		-	-
9. General and administrative expenses	26	5.5	11,874,827,262	11,904,446,168
10. Net operating (loss)/profit	30		(66,342,383,678)	7,317,470,624
11. Other incomes	31	5.6	70,043,921,120	326,728,236
12. Other expenses	32		86,511,521	15,830,948
13. Other profit	40		69,957,409,599	310,797,288
14. Profit before tax	50		3,615,025,921	7,628,267,912
15. Current corporate income tax expenses	51	5.7	884,113,367	1,617,928,515
16. Deferred corporate income tax expenses	52	5.8	(1,000,000)	29,562,600
17. Profit after tax	60		2,731,912,554	5,980,776,797
18. Earning per share	70	4.12.4	30.35	56.45
19. Diluted earning per share	71	4.12.4	30.35	56.45



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

The notes set out on pages 10 to 31 are an integral part of these financial statements.

8

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

CASH FLOW STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit before tax	01	5.7	3,615,025,921	7,628,267,912
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets	02	5.9	145,851,132	111,757,349
- Allowances and provisions	03		-	(197,813,000)
- (Gains) from investing activities	05	5.3	(107,360,405,575)	(113,857,536,841)
- Interest expenses	06	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
3. Profit/(loss) from operating activities before changes in working capital	08		60,607,612,684	(11,315,470,773)
- (Increase) in receivables	09		(1,804,065,802)	(4,014,420,139)
- (Increase) in inventories	10		(4,856,859,316)	(78,327,034,065)
- (Decrease)/increase in payables	11		(17,470,518,921)	67,615,996,120
- (Increase) in prepayments	12		(4,089,056,327)	(4,384,625,101)
- Interest paid	14		(161,405,327,509)	(204,918,618,202)
- Income tax paid	15	5.7	(1,298,885,248)	(337,511,318)
- Other payments for operating activities	17		(652,625,002)	(2,597,302,509)
Net cash (used in) operating activities	20		(130,769,725,439)	(238,278,985,985)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition & construction of fixed assets & other long-term assets	21		-	(3,023,577,770)
2. Purchase of debt instruments of other entities	23		(811,000,000,000)	(363,000,000,000)
3. Proceeds from sales of debt instruments of other	24		841,004,061,623	414,897,494,229
4. Investments in other entities	25	4.10	(530,000,000,000)	(146,850,000,000)
5. Proceeds from sales of investments in other	26	4.10	944,000,000,000	530,000,000,000
6. Interest earned, dividends and profits received	27		110,908,106,648	133,937,801,432
Net cash from investing activities	30		554,912,168,271	566,951,717,891
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from short-term and long-term borrowings	33		-	60,000,000,000
2. Prepayments for borrowing principal settlement	34		(373,726,435,623)	(379,330,090,438)
3. Payments of dividends	36		(440,633,181)	(423,630,794)
Net cash (used in) financing activities	40		(374,167,068,804)	(319,753,721,232)
NET CASH FLOWS DURING THE YEAR	50		49,975,374,028	7,919,010,674
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	4.1	22,438,755,907	14,519,745,233
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	4.1	72,414,129,935	22,438,755,907



Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

The notes set out on pages 10 to 31 are an integral part of these financial statements.

9

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Structure of ownership

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), formerly known as Sai Gon Vi Na Power Real Estate Joint Stock Company, established and operated under Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 16 November 2007, the latest change was 13th times dated 22 August 2023 for the change of legal representative.

On 25 April 2022, the Company was formally listed to trade securities on Hanoi Securities Trading Centre under Decision No. 271/QĐ-SĐGHN by Hanoi Stock Exchange.

The charter capital as stipulated in the Enterprise Registration Certificate is VND 900,000,000,000, divided into 90,000,000 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's registered head office is at 628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees as at 31 December 2024 was 25 people (as at 01 January 2024: 24 people).

1.2 Operating industry

Construction, services and real estate business.

1.3 Principal activities

The Company's principal activities include:

- Real estate business; Apartment and high-rise building management services; Real estate advertising services; Real estate brokerage;
- Construction consulting (excluding project design, construction supervision, construction survey).

1.4 Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle exceeds 12 months.

1.5 Significant events in the financial year impacting the financial statements

In 2024, the Company had not yet received official approval to continue the construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. During the year, the Company mainly incurred incomes and expenses from financial activities. As presented in Note 6.2 "Subsequent events", the Company received Document No. 115/STNMT-QLĐ dated 06 March 2025 regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City and Decision No. 936/QĐ-UBND dated 12 March 2025 on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. Accordingly, at the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have approval from the competent authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the financial year ended 31 December 2024 are prepared on the assumption that the Company will continue to operate in business.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

1. GENERAL INFORMATION (CONT'D)

1.6 The Company's structure

The Company's branch as at 31 December 2024 was as follows:

Name	Address
Branch of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company	628-630 Vo Van Kiet, Ward 01, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

2. ACCOUNTING CONVENTION

2.1 Accounting convention

The accompanying financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

2.2 Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these financial statements, are as follows:

3.1 Statement of compliance with Accounting Standards and Corporate Accounting System

The Company has adopted all Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

3.2 Accounting estimates

The preparation of the financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

3.3 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and at bank, cash in transit, short-term deposits, short-term investment with an original maturity of three months or less or highly liquid investments. Highly liquid investments are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows".

SAIGON VINH LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 Account receivables

Receivables are presented at carrying amount due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

As at the date of the financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

Increases and decreases in the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement.

3.5 Loan receivables

Loans are measured at cost less provisions for bad debts. Provision for bad debts for loans of the Company is made in accordance with current regulations.

3.6 Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

Cost includes all costs of purchase, costs of conversion and other costs that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. In the case of manufactured products, cost includes all direct material, direct labour cost and overheads cost based on the normal capacity.

Net realisable value is the estimated selling price in the normal course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

As at the date of the financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

Increases or decreases in the provision for devaluation of inventories are recorded into cost of sales in the income statement.

Inventories are written down to net realizable value item by item. For services being rendered, provision is made in respect of each service for which a separate selling price is charged.

Materials and other supplies held for use in the production of inventories are not written down below cost if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

3.7 Prepayments

Prepayments are reported as short-term or long-term prepayments based on their original term and are amortised over the period for which the amount are paid or the period in which economic benefit are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as prepayments to be amortised to the income statement:

- Prepaid expenses for the Dragon Hill Premier Apartment project include advertising expenses, event organization expenses, and other related costs. These expenses will be allocated to the operating results when the apartments are completed and commercially sold;
- Substantial tools and supplies.

SAIGON VINH LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.8 Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost. Cost includes costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

3.9 Financial investments

Other investments

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments in joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus (+) acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

Recognition principles of provision for securities investment impairment loss

For other investments

As of the date of the financial statements, with regard to the other investments other than the securities that are listed or registered for trading in the domestic stock market and freely traded in the market, if a basis for impairment in value of the investments is present, a provision for other investment impairment loss is recognised at no more than the carrying amount of the investment.

3.10 Account payables

Liabilities are classified as account payables to suppliers and other payables according to the following principles: Account payables to suppliers are trade payables arising from transactions involving the purchase and sale of goods, services and assets, where the supplier is an independent entity from the buyer; Remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are tracked according to their original term, remaining term at the reporting date, original currency and by each entity.

Liabilities are recognised at an amount not less than the obligation to be paid.

3.11 Business cooperation contract (BCC)

Principles of capital contribution recognition in jointly controlled operations

The contributing party recognises the contributed assets for the joint venture (BCC) as other receivables; the receiving party recognizes the assets contributed by the parties for the joint venture (BCC) as other payables.

Principles of division of revenue, costs, and products of the contract

The specific allocation of profits will be detailed by the parties in the relevant contracts.

3.12 Accruals

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the financial year.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.13 Owners' equity

The owners' equity

The owners' equity is recognised when received.

Profit appropriation

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved the General annual meeting of shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

3.14 Revenue, other incomes

Revenue from rendering services

Revenue of a transaction involving the rendering of services are recognised when the outcome of the transactions can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

Interest income

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

Dividend income

Dividend income from investments is recognised when the Company's right to receive payment has been established. Interest income on loans is recognized in accordance with the agreements or is paid in accordance with the lender's repayment commitment.

3.15 Cost of sales

Cost of sales provided represents total costs of services which are sold in the year in accordance with the matching principle.

3.16 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets.

All other borrowing costs are recognised in the income statement when incurred.

3.17 General and administrative expenses

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; Stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; Land rental, license tax; Provision for doubtful debts; Utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, etc.); Sundry expenses (entertainment, customer conference).

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.18 Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the Company's net profit after tax, after appropriation to bonus and welfare fund, by the weighted average number of common shares outstanding during the period, excluding the treasury shares which are repurchased by the Company.

3.19 Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

3.20 Taxation

Corporate income tax

Corporate Income tax ("CIT") expense represents the sum of the current CIT payable and deferred CIT.

Current corporate income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date. In year 2024, the Company has the obligation to pay CIT at the rate of 20% of taxable profits earned from all operations.

The tax returns of the Company are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Deferred corporate income tax

Deferred CIT is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purpose.

Deferred CIT liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- Where the deferred CIT liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.20 Taxation (cont'd)

Corporate income tax (cont'd)

Deferred corporate income tax (cont'd)

- Where the deferred income tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures, deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary difference will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred CIT assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Previously unrecognised deferred CIT assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred CIT assets to be recovered.

Deferred CIT assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred CIT is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.

Deferred CIT assets and deferred CIT liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Value added tax

The services rendered by the Company are subject to value added tax ("VAT") at 8%.

According to Decree 94/2023/NĐ-CP dated 28 December 2023 detailing the implementation of Resolution 110/2023/QH15 dated 29 November 2023 and Decree 72/2024/NĐ-CP dated 30 June 2024 detailing the implementation of Resolution 142/2024/QH15 dated 29 June 2024, the Company will apply the 8% VAT rate for several service groups according to regulations from 01 January 2024 to 30 June 2024 and continue to apply from 01 July 2024 to 31 December 2024 as follows: project management consulting services.

Other taxes

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET

4.1 Cash and cash equivalents

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Cash on hand	85,802,437	112,433,058
Demand deposits at bank	2,328,327,498	17,326,322,849
Cash equivalents (i)	70,000,000,000	5,000,000,000
Total	72,414,129,935	22,438,755,907

(i) This is a 02-week to 01-month term deposit account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nguyen Trai Branch, with an interest rate from 0.15% to 3.15% per year.

4.2 Loans receivables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Amount due from third parties	340,000,000,000	841,004,061,623
Other companies (i)	340,000,000,000	841,004,061,623
Total	340,000,000,000	841,004,061,623
Long-term		
Amount due from third parties	471,000,000,000	-
Other companies (ii)	471,000,000,000	-
Total	471,000,000,000	-

(i) These are loans to third-party companies with a term of 01 year with an interest rate of 13.1% per year.

(ii) These are loans to third-party companies with a term of 24 months with an interest rate from 13.1% per year to 14.1% per year.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.3 Other receivables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Interest receivables from deposits and loans (i)	23,847,520,549	33,846,164,088
Advances	48,177,691	40,474,802
Other receivables	-	9,874,959
Total	23,895,698,240	33,896,513,849
Long-term		
Interest receivables from loan (i)	6,450,942,466	-
Deposits for the implementation of the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project (ii)	48,590,000,000	48,590,000,000
Other long-term deposits, mortgages, collateral	34,500,000	39,500,000
Total	55,075,442,466	48,629,500,000

(i) This is the balance of loan interest receivables related to short-term loans as presented in Note 4.2 "Loans receivables". The Board of Management firmly believes that future economic benefits will be realised from these receivables.

(ii) The deposit with the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment to ensure the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", is being deposited at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank). Interest income from this deposit will be recorded when the Company recovers the principal or when the certainty of future economic benefits is assessed.

4.4 Long-term works in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Dragon Hill Premier Apartment	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
Total	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572

These are the investment and construction costs of the apartment real estate for sale "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project. As at 31 December 2024, the accumulated interest capitalised into this project was VND 358,771,857,685.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.4 Long-term works in progress (cont'd)

The Company has completed phase 1 – Underground part (piles and diaphragm wall) "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet according to construction permit No. 66/GPXD dated April 4, 2017 issued by the City Department of Construction, Granted by Ho Chi Minh. Since the completion of phase 1, the project is in the process of addressing legal procedures to receive a construction permit for the next phases. Therefore, at the end of the fiscal year on 31 December 2024, the project is still temporarily suspended. The Company believes that this temporary suspension of construction is necessary for legal procedures. However, due to the prolonged suspension of the project because of the legal procedures and to ensure prudence in risk management, the Board of Management decided to record all interest expenses related to the project in 2024 into financial expenses on the Income Statement. As of the time of issuing this report, the Company has not yet received official opinions regarding permission to continue construction of the project as explained in Note 1.5 "Significant events in the financial year impacting the financial statements".

The entire outstanding value of the "Dragon Hill Premier Apartment" project is being used as collateral for the loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank as detailed in Note 4.11 "Borrowings and finance lease liabilities".

4.5 Prepayments

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Tools and supplies	3,870,457	7,966,200
Total	3,870,457	7,966,200
Long-term		
Tools and supplies	80,635,189	197,673,757
Selling expenses for the "Dragon Hill Premier Apartment" Project	80,405,921,617	76,195,730,979
Total	80,486,556,806	76,393,404,736

4.6 Construction in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Construction in progress	106,774,041,536	104,692,276,406
Dragon Tower Building	74,017,205,366	72,600,386,339
Dragon Mall Shopping Center	32,756,836,170	32,091,890,067
Total	106,774,041,536	104,692,276,406

The Company's construction progress consists of initial investment costs allocated to items that are not classified as real estate inventory under the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project.

SAIGON VINALAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.7 Long-term financial investments

	As at 31 December 2024 VND			As at 01 January 2024 VND		
	Cost	Fair value	Allowance	Cost	Fair value	Allowance
Investments in other entity	3,000,000,000		(3,000,000,000)	3,000,000,000		(3,000,000,000)
Vietnam Electricity Investment and Construction JSC (i)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)
Total	3,000,000,000		(3,000,000,000)	3,000,000,000		(3,000,000,000)

(i) Investment in the purchase of 300,000 shares of Vietnam Electricity Investment and Construction JSC from 2007 for long-term holding purposes. As at 31 December 2024, the Company could not contact this company to confirm the recoverable economic benefits from the investment, so the Company made a 100% provision for loss of financial investment.

As at the reporting date, the Company has not determined the fair value of this investment to explain in the financial statements because there is no listed price on the market and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not have guidance and regulations on how to calculate fair value using valuation techniques.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.8 Taxes and amounts payable to and receivable from the State budget

	As at 01 January 2024		During the year		As at 31 December 2024	
	VND		VND		VND	
	Balance		Increase	Refund/deducted	Balance	
Deductible VAT	43,679,822,055		458,044,631	483,461,759	43,854,404,927	
	Receivable	Payable	Paid/deducted	Payable	Receivable	Payable
Value added tax	-	-	299,900,000	299,900,000	-	-
Corporate income tax	-	1,298,885,246	1,298,885,246	884,113,367	-	884,113,367
Personal income tax	-	268,716,257	1,229,355,726	1,458,382,918	-	497,743,449
Other taxes	-	-	206,428,347	206,428,347	-	-
Charges, fees	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Total	-	1,567,601,503	3,038,569,319	2,852,824,632	-	1,381,856,816

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.9 Short-term accruals

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Accrued interest	23,748,968,533	20,947,154,836
Others	255,000,000	250,000,000
Total	24,003,968,533	21,197,154,836

4.10 Other payables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
<i>Amount due to related parties</i>	<i>6,328,068,816</i>	<i>6,768,701,997</i>
Dividends and profits payable	6,328,068,816	6,768,701,997
<i>Amount due to third parties</i>	<i>16,145,808,220</i>	<i>563,913,865,252</i>
Business cooperation contract profits payable	7,505,808,220	24,433,865,252
Deposit for the right to buy an apartment "Dragon Hill Premier Apartment"	8,640,000,000	9,480,000,000
Capital contributions received under business cooperation contracts (i)	-	530,000,000,000
Total	22,473,877,036	570,682,567,249
Long-term		
<i>Amount due to third parties</i>	<i>944,240,000,000</i>	<i>240,000,000</i>
Capital contributions received under business cooperation contracts (ii)	944,000,000,000	-
Long-term deposits received	240,000,000	240,000,000
Total	944,240,000,000	240,000,000

(i) This is the capital contribution received for business cooperation to supplement business capital according to Contract No. 1304/2023/HĐ/VB-LSG dated 13 April 2023 with a term of 12 months from the date of signing this contract, fully paid in the first 06 months of 2024.

(ii) The balance as at 31 December 2024 is the amount of capital contribution received from third parties to supplement business capital for a period of 24 months from the date the Company receives the full capital contribution. The capital contributor is entitled to pre-tax profit based on their proportion of total business capital, as determined by the Company's financial statements. However, the return shall not be lower than an annual interest rate of 13% on the contributed capital, corresponding to the actual contribution period, with payments made every three months from the date of receipt of the cooperation funds.



SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.11 Borrowings and finance lease liabilities

	As at 01 January 2024 VND		Movements in the year VND		As at 31 December 2024 VND	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
Short-term borrowings	161,726,435,623	161,726,435,623	-	161,726,435,623	318,000,000,000	318,000,000,000
Short-term borrowing from company	161,726,435,623	161,726,435,623	-	161,726,435,623	-	-
Current portion of long-term borrowings	-	-	530,000,000,000	212,000,000,000	318,000,000,000	318,000,000,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	-	-	530,000,000,000	212,000,000,000	318,000,000,000	318,000,000,000
Long-term borrowings	530,000,000,000	530,000,000,000	-	530,000,000,000	-	-
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	530,000,000,000	530,000,000,000	-	530,000,000,000	-	-
Total	530,000,000,000	530,000,000,000	530,000,000,000	903,726,435,623	318,000,000,000	318,000,000,000



SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.11 Borrowings and finance lease liabilities (cont'd)

Details of loans are as follows:

Lender	No. of contract	Loan date	Repayment term	Interest rate (%/year)	Limits, purposes and forms of guarantees
(i) Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Quang Nam Branch	22327/21MB/HĐTD dated 28/10/2021	24 November 2021 and 04 January 2022	24 November 2025	12.2 – 12.4	• Loan limit: VND 2,500 billion; • Purpose of the loan: to pay land use fees, construction investment costs for the "Oargon Hill Premier Apartment" Project, and to cover the equity portion and financial resources for the credit recipient of the above project. • Collateral: all assets, property rights, existing and future rights, benefits arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the project.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.12 Owners' equity

4.12.1 Movement of owners' equity

Description	Paid-in capital VND	Other owners' equity VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01 January 2023	900,000,000,000	1,565,519,629	134,549,357,543	1,036,114,877,172
Profit during the year	-	-	5,980,776,797	5,980,776,797
Provision for reward and welfare fund from the 2022 profit	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
As at 31 December 2023	900,000,000,000	1,565,519,629	139,630,134,340	1,041,195,653,969
As at 01 January 2024	900,000,000,000	1,565,519,629	139,630,134,340	1,041,195,653,969
Profit during the year	-	-	2,731,912,554	2,731,912,554
Provision for reward and welfare fund from the 2023 profit (i)	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
As at 31 December 2024	900,000,000,000	1,565,519,629	141,462,046,894	1,043,027,566,523

(i) According to the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 290/NQ-LSG.HDQT dated 25 April 2024.

4.12.2 Details of owners' equity

Shareholders	Contributed capital			
	As at 31 December 2024		As at 01 January 2024	
	VND	%	VND	%
Ms Nguyen Thi Thu	-	-	148,334,540,000	16.48
Dai A Real Estate JSC	122,335,840,000	13.59	122,335,840,000	13.59
Mr Pham Huu Hoa	-	-	114,522,500,000	12.72
Ms Nguyen Thi Thach Truc	-	-	114,522,500,000	12.72
Other shareholders	777,664,160,000	86.41	400,284,620,000	44.48
Total	900,000,000,000	100	900,000,000,000	100

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.12 Owners' equity (cont'd)

4.12.3 Shares information

	As at 31 December 2024 Shares	As at 01 January 2024 Shares
Number of issuable shares	90,000,000	90,000,000
Number of issued and paid shares	90,000,000	90,000,000
- Ordinary shares	90,000,000	90,000,000
Number of treasury shares	-	-
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	-	-
Number of issuing shares	90,000,000	90,000,000
- Ordinary shares	90,000,000	90,000,000
Face value of issuing shares (VND/share)	10,000	10,000

4.12.4 Basic earnings per share

	Year 2024 VND	Year 2023 (Restated) VND
Profit after tax	2,731,912,554	5,980,776,797
Distribution to bonus and welfare fund	-	900,000,000
Weighted average number of ordinary shares in the year	90,000,000	90,000,000
Earnings per share (EPS)	30.35	56.45

Currently, the Company has determined that there are no potential common shares with a dilutive impact, so diluted earnings per share are equal to basic earnings per share.

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT

5.1 Revenue from sales of goods and services

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Sales of services rendered	3,425,000,000	950,000,000
Total	3,425,000,000	950,000,000

5.2 Cost of sales

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Cost of services rendered	1,045,820,785	585,766,242
Total	1,045,820,785	585,766,242

5.3 Financial incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from deposits	602,266,212	265,933,522
Interest from loans	106,758,139,363	113,591,603,319
Total	107,360,405,575	113,857,536,841

5.4 Financial expenses

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from company and bank	62,456,915,121	57,811,896,573
Interest from business cooperation contract	101,750,226,085	37,187,957,234
Total	164,207,141,206	94,999,853,807

SAI GON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.5 General and administrative expenses

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	7,324,143,425	7,399,094,295
Tools and supplies	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation expenses	145,851,132	159,653,352
(Reversal) provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Others	2,554,508,099	2,920,821,667
Total	11,874,827,262	11,904,446,168

5.6 Other incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Fee for the rights of capital contribution (i)	70,000,000,000	-
Others	43,921,120	326,728,236
Total	70,043,921,120	326,728,236

(i) This is the fee paid by partners to the Company for the rights to contribute capital to develop the Project of Office - commercial - hotel and apartment complex (Dragon Riverside City) at 628 – 630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City. In case the partners withdraws from the Cooperation Contract, the Company must return the capital contribution and compensate for damages (cost of capital use), but does not include the fee for the rights of capital contribution.

5.7 Current corporate income tax expenses

The current CIT payable is based on assessable profit for the year. Assessable profit differs from profit as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years, it excludes items that are never taxable or deductible and it further excludes exempt income and tax losses carried forward. The Company's liability for current CIT is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

Current CIT expense and accounting profit are reconciled together as follows:

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.7 Current corporate income tax expenses (cont'd)

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Accounting profit before tax	3,615,025,921	7,628,267,912
Adjustments for accounting profit	805,540,914	461,374,660
Non-deductible expenses	800,540,914	609,187,660
Increase in accrued expenses	5,000,000	50,000,000
(Decrease) in provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Adjusted profit	4,420,566,835	8,089,642,572
Estimated assessable profit for the year	4,420,566,835	8,089,642,572
Tax rate (%)	20%	20%
Estimated current CIT for the year	884,113,367	1,617,928,515
Estimated current CIT expenses	884,113,367	1,617,928,515
CIT payable at the beginning of the year	1,298,885,246	18,468,047
CIT paid during the year	(1,298,885,246)	(337,511,316)
CIT payable at the end of the year	884,113,367	1,298,885,246

5.8 Deferred corporate income tax expenses

Deferred CIT expenses during the year are as follows:

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND	Income statement	
			Year 2024 VND	Year 2023 VND
Deferred income tax assets	651,000,000	650,000,000		
Corporate income tax rates used for determination of value of deferred tax assets	20%	20%		
Deferred tax assets and income related to deductible temporary differences (i)	651,000,000	650,000,000	(1,000,000)	29,562,600
Deferred corporate income tax expenses			(1,000,000)	29,562,600

(i) Temporary differences are deducted from financial investment provisions and accrued expenses.

SAIGON VI NA LAND JSC
628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.9 Cost by elements

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	8,369,984,210	7,984,860,537
Equipment expenses	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation cost	145,851,132	159,653,352
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Others	2,554,508,099	2,920,821,967
Total	12,920,648,047	12,490,212,410

6. OTHER INFORMATION

6.1 Transactions and balances with related party

The parties are considered to be related together if one of them has the ability to control or exercises significant influence over another in making financial and operating decisions.

Accordingly, related parties of the Company include members of the Company's Board of Directors, Supervisory Committee and Board of Management.

Transactions with related parties

The Board of Directors, the Board of Management and Supervisory Committee's remuneration

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Board of Management's remuneration	1,315,190,935	1,391,844,066
Nguyen Vu Anh Tu - General Director	-	920,599,760
Tran Thi Minh Tam - General Director	1,315,190,935	471,244,306
Board of Directors' remuneration	2,324,904,056	2,240,316,377
Nguyen Quang Hien - Chairman	2,012,904,056	1,973,316,377
Nguyen Quang Trung - Vice Chairman	98,000,000	98,000,000
Vu Hoai - Member	72,000,000	72,000,000
Bui Huong Que - Member	72,000,000	72,000,000
Tran Thi Minh Tam - Member	72,000,000	27,000,000
The Supervisory Committee's remuneration	168,000,000	168,000,000
Truong Thanh Long - Head of control Committee	72,000,000	72,000,000
Dao Ngoc Phuong Nam - Member	48,000,000	48,000,000
Doan Thu Huong - Member	48,000,000	48,000,000
Total	3,808,094,991	3,800,160,443

SAI GON VI NA LAND JSC628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5,
Ho Chi Minh City, Vietnam**FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

6. OTHER INFORMATION (CONT'D)**6.1 Transactions and balances with related party (cont'd)****Balances with related parties**

For details, refer to Note 4.10 "Other payables."

6.2 Subsequent events

On 06 March 2025, Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment issued document No. 115/STNMT-QLD regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City. Accordingly, the schedule to inspect the status of the delayed project was carried out at the land plot No. 628-630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City of the Company. Besides that, on 12 March 2025, the People's Committee of Ho Chi Minh City issued Decision No. 936/QĐ-UBND on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. The Board of Directors of the Company believes that the Company will be approved by the authority to continue implementing the project.

Except for these above events, there was no significant event occurring after the balance sheet date, which would require adjustments to, or disclosures to be made in the financial statements for the year ended 31 December 2024.

6.3 Comparative figures

The comparative figures are from the financial statements for the year ended 31 December 2023 audited by RSM Auditing & Consulting Company Limited.

Certain reclassifications have been made to the prior year's figures to enhance comparability with current year's presentation

No. Items	Pre-adjusted figures VND	Adjustment VND	Adjusted figures VND
1 Earnings per share	66.45	(10.00)	56.45
2 Diluted earnings per share	66.45	(10.00)	56.45

Basic/diluted earnings per share have been adjusted as the Company made an additional allocation to the bonus and welfare fund for 2023 from the undistributed after-tax profit of 2023 in accordance with the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 29/2024/LSG.HĐQT dated 25 April 2024.

TRẦN THỊ MINH TÂM
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

2024 ANNUAL REPORT

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Ho Chi Minh City, date 10 month 4 year 2025

LEGAL REPRESENTATIVE**GENERAL DIRECTOR**

TRẦN THỊ MINH TÂM

Thank
you

