LAND SAIGON

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

THÁNG 4/2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Ký ngày: 7/4/2026 15:03:55

LAND SAI GON



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TPHCM

(+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 06
Các mục tiêu phát triển bền vững 07
Quản trị rủi ro 08

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 11
Tổ chức và nhân sự 13
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án 16
Tình hình tài chính 18
Cơ cấu cổ đông 19

3 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 22
Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 23
Tình hình tài chính 23
Kế hoạch phát triển trong tương lai 23

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

Đánh giá của Hội đồng Quản trị 25
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị 25

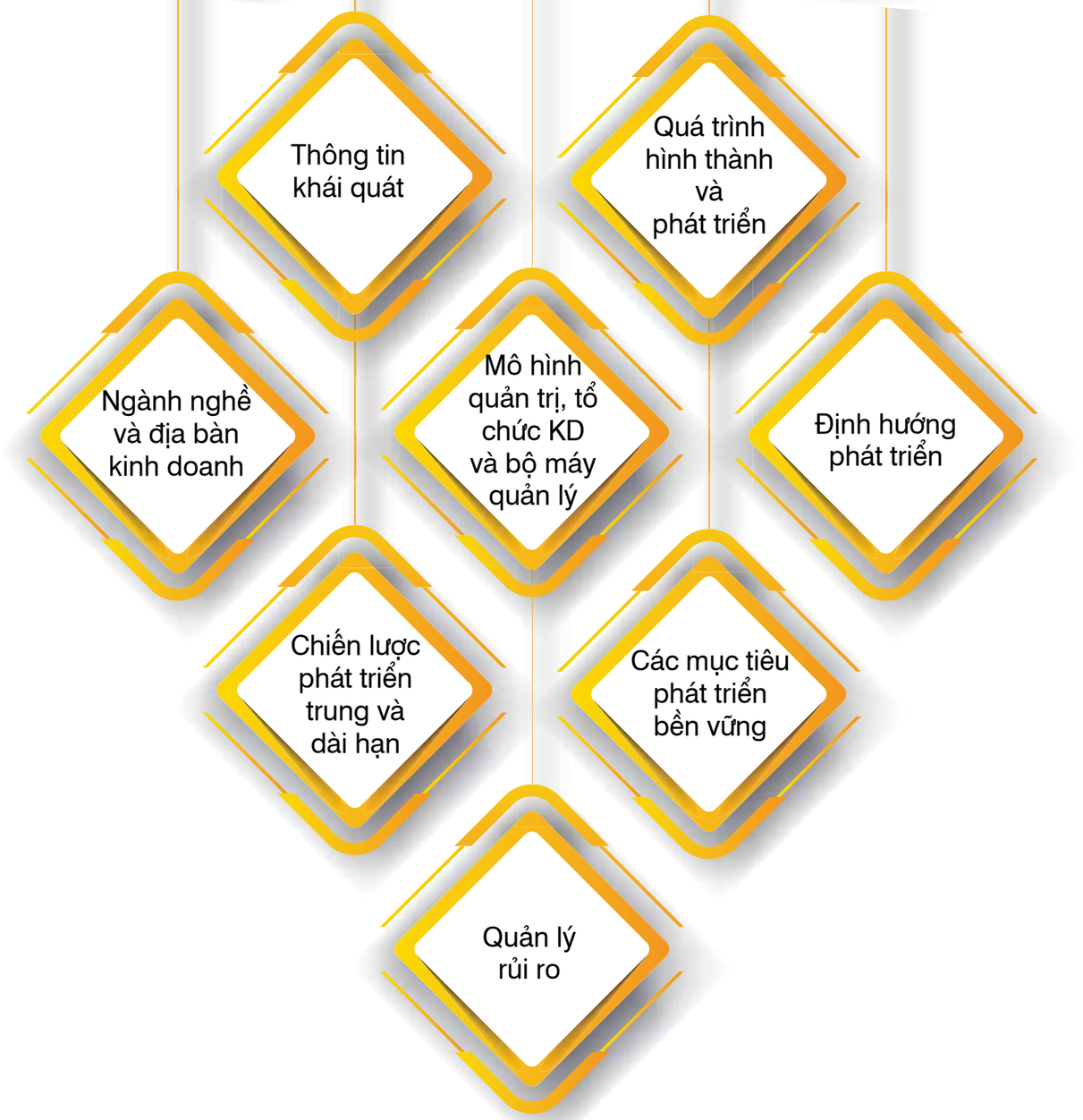
5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị 27
Ban Kiểm soát 32

6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo kiểm toán độc lập 40
Báo cáo tài chính 42

1 THÔNG TIN CHUNG



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 14 ngày 04 tháng 6 năm 2025
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 Chợ Quán, 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.

❖ Ngày 12/05/2022, cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán: LSG) chính thức được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch là 90.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

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.

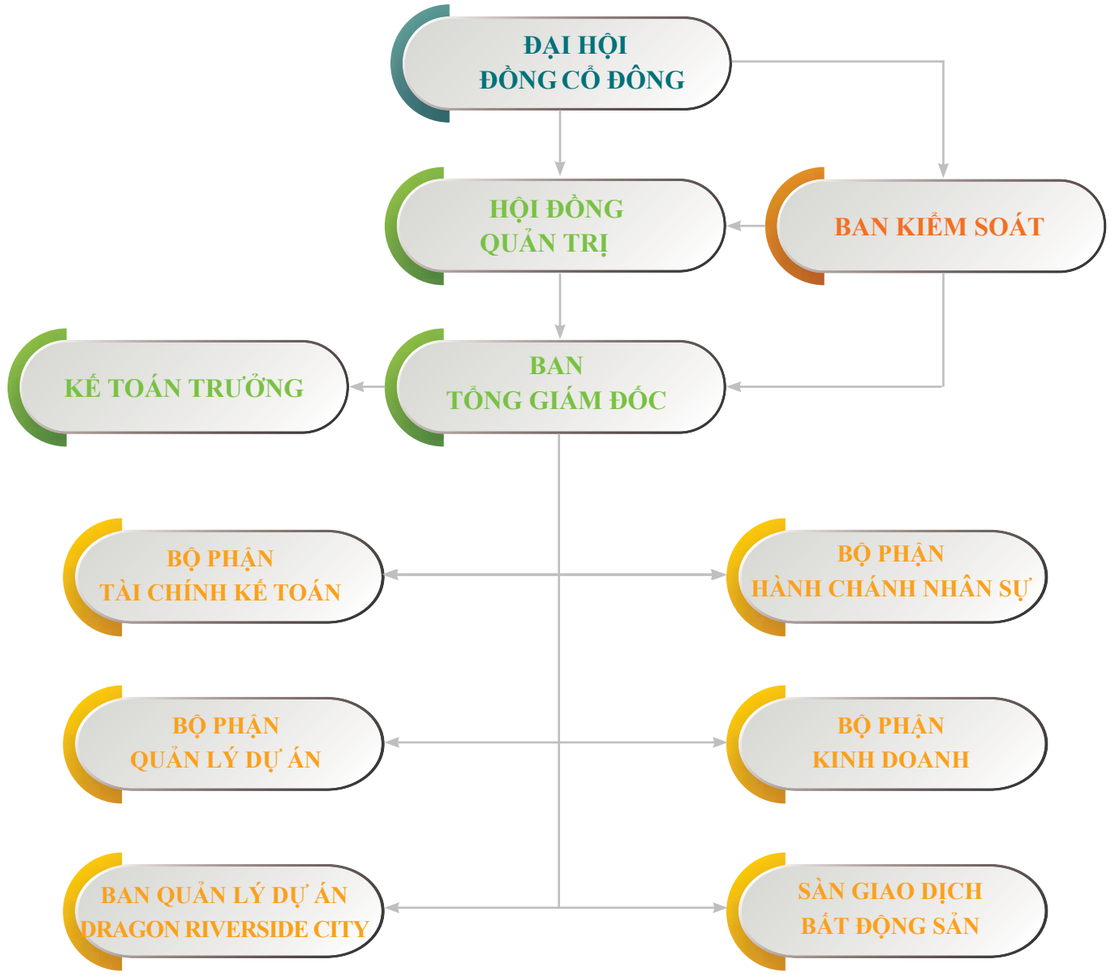
Địa bàn kinh doanh:

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



MỤC TIÊU CHỦ YẾU

- Định hướng phát triển trở thành doanh nghiệp bất động sản có năng lực triển khai dự án hiệu quả, tập trung vào các dự án có vị trí chiến lược tại TP. Hồ Chí Minh
- Trọng tâm phát triển trong giai đoạn hiện nay là dự án Dragon Riverside City – dự án có vai trò quyết định đến tăng trưởng và hiệu quả hoạt động của Công ty trong trung và dài hạn
- Cam kết đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn hảo, đảm bảo chất lượng
- 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 Chợ Quán, 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

LAND SAI GON định hướng phát triển bền vững dựa trên ba trụ cột: Môi trường – Xã hội – Quản trị. Công ty luôn chú trọng xây dựng nền tảng phát triển ổn định, hài hòa lợi ích giữa cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG



LAND SAI GON cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng và phát triển dự án. Công ty chú trọng sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên, đồng thời áp dụng các biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa các tác động đến môi trường trong quá trình thi công, đảm bảo công tác xây dựng không ảnh hưởng đến cảnh quan và đời sống của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG



Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, LAND SAI GON luôn quan tâm đến trách nhiệm xã hội thông qua việc tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội. Công ty thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng như thăm hỏi và tặng quà các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho các quỹ phòng chống thiên tai và các hoạt động thiện nguyện khác.

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

Công ty chú trọng xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. LAND SAI GON duy trì cơ chế phối hợp hiệu quả giữa Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát nhằm đảm bảo các hoạt động quản lý và điều hành được thực hiện chặt chẽ, hướng tới sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp.





Hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố đặc thù của ngành bất động sản, bao gồm yếu tố pháp lý, thị trường, tài chính và chu kỳ đầu tư dài hạn. Nhận thức rõ điều này, Công ty đã chủ động đánh giá và kiểm soát rủi ro nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển bền vững.

Trong năm 2025, Công ty tập trung kiểm soát các nhóm rủi ro trọng yếu sau:

Đây là rủi ro có ảnh hưởng lớn nhất đối với hoạt động của Công ty trong giai đoạn hiện nay, do đặc thù ngành bất động sản chịu sự điều chỉnh của nhiều luật và quy định liên quan như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn.

Trong thời gian qua, quá trình rà soát pháp lý tại TP. Hồ Chí Minh đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của nhiều dự án, trong đó có dự án trọng điểm Dragon Riverside City của Công ty.

Đến nay các vướng mắc pháp lý của dự án đã được các cơ quan chức năng xem xét tháo gỡ và thống nhất chủ trương cho phép tiếp tục triển khai.

Biện pháp quản trị:

- Chủ động làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để hoàn thiện pháp lý
- Theo dõi sát các thay đổi của hệ thống pháp luật liên quan
- Tăng cường phối hợp giữa các bộ phận pháp lý, đầu tư và tài chính

Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố vĩ mô như tăng trưởng kinh tế, chính sách tín dụng, lãi suất và tâm lý nhà đầu tư.

Trong giai đoạn vừa qua, thị trường có sự biến động mạnh do việc siết chặt tín dụng và rà soát pháp lý dự án. Tuy nhiên, bước sang giai đoạn 2025–2026, thị trường đang có dấu hiệu phục hồi khi các chính sách tháo gỡ khó khăn được triển khai.

Rủi ro thị trường có thể ảnh hưởng đến: Khả năng tiêu thụ sản phẩm; Giá bán và biên lợi nhuận; Tiến độ triển khai dự án

Biện pháp quản trị:

- Theo dõi sát diễn biến thị trường và chính sách vĩ mô
- Xây dựng chiến lược kinh doanh linh hoạt
- Lựa chọn phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường

Do đặc thù chu kỳ đầu tư bất động sản kéo dài, dòng tiền của Công ty có thể chịu áp lực trong giai đoạn dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh.

Trong năm 2025, nguồn thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động tài chính và hợp tác đầu tư, trong khi nguồn thu từ hoạt động bất động sản chưa phát sinh đáng kể.

Rủi ro thanh khoản có thể phát sinh nếu: Tiến độ triển khai dự án chậm; Khả năng huy động vốn bị hạn chế

Biện pháp quản trị:

- Duy trì nguồn thu từ hoạt động tài chính và hợp tác đầu tư
- Quản lý chặt chẽ dòng tiền và kế hoạch vốn
- Chủ động xây dựng phương án huy động vốn phù hợp

Các khoản vay và đầu tư tài chính của Công ty có cơ cấu lãi suất ổn định, ít chịu tác động trực tiếp từ biến động ngắn hạn của thị trường. Do đó, rủi ro biến động lãi suất đối với chi phí vốn và hiệu quả hoạt động của Công ty ở mức thấp và trong tầm kiểm soát. Công ty vẫn duy trì việc theo dõi chặt chẽ diễn biến lãi suất nhằm chủ động ứng phó kịp thời khi cần thiết.

Biện pháp quản trị:

- Theo dõi diễn biến lãi suất thị trường
- Cân đối hợp lý giữa nguồn vốn vay và vốn chủ sở hữu
- Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn

Hoạt động của Công ty tập trung chủ yếu vào dự án cốt lõi Dragon Riverside City. Điều này có thể dẫn đến rủi ro nếu tiến độ hoặc hiệu quả của dự án không đạt như kỳ vọng. Các vướng mắc pháp lý đã được tháo gỡ và dự án được phép tiếp tục triển khai, rủi ro này đã giảm đáng kể so với các giai đoạn trước.

Biện pháp quản trị:

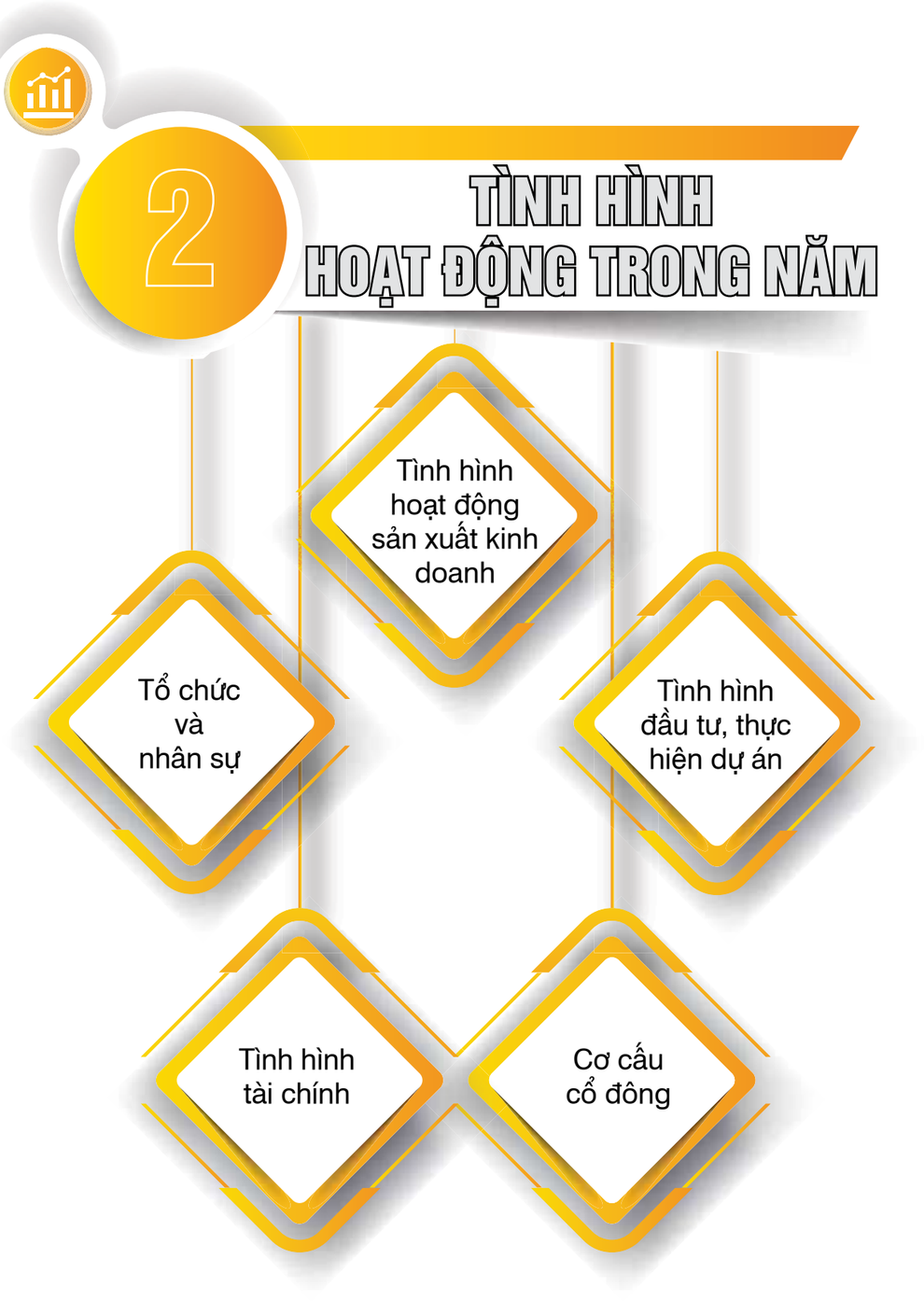
- Tập trung nguồn lực triển khai dự án đúng tiến độ
- Đồng thời nghiên cứu mở rộng các cơ hội đầu tư mới
- Đa dạng hóa nguồn thu trong giai đoạn chưa phát sinh doanh thu bất động sản

Hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến doanh nghiệp, chứng khoán, đầu tư và xây dựng. Những thay đổi về chính sách hoặc quy định có thể ảnh hưởng đến hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Biện pháp quản trị:

- Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành
- Cập nhật kịp thời các thay đổi chính sách
- Tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị doanh nghiệp

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Trong bối cảnh dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chưa đủ điều kiện triển khai kinh doanh, hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty chủ yếu được duy trì thông qua các nguồn thu từ hoạt động tài chính và dịch vụ. Cụ thể, doanh thu trong năm được ghi nhận từ các hoạt động như hợp tác đầu tư/BCC, cho vay ngắn hạn, lãi tiền gửi ngân hàng, cùng với doanh thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn kinh doanh bất động sản và một số khoản thu nhập khác phát sinh trong quá trình hoạt động.

Song song đó, Công ty chủ động triển khai các hoạt động đầu tư tài chính nhằm tận dụng hiệu quả nguồn vốn trong giai đoạn chờ triển khai dự án, qua đó tạo dòng tiền ổn định, đảm bảo duy trì hoạt động và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

Nhìn chung, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 được Công ty duy trì ổn định, đảm bảo cân đối tài chính và chuẩn bị các điều kiện cần thiết cho giai đoạn triển khai dự án trong năm 2026.

Kết quả thực hiện chỉ tiêu lợi nhuận năm 2025 đạt được như sau:

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

Đáng chú ý, lợi nhuận trước thuế đạt 25,83 tỷ đồng, cao hơn đáng kể so với kế hoạch năm (2,55 tỷ đồng), tương đương 10,14 lần so kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 20,51 tỷ đồng, tương đương 10,06 lần kế hoạch.

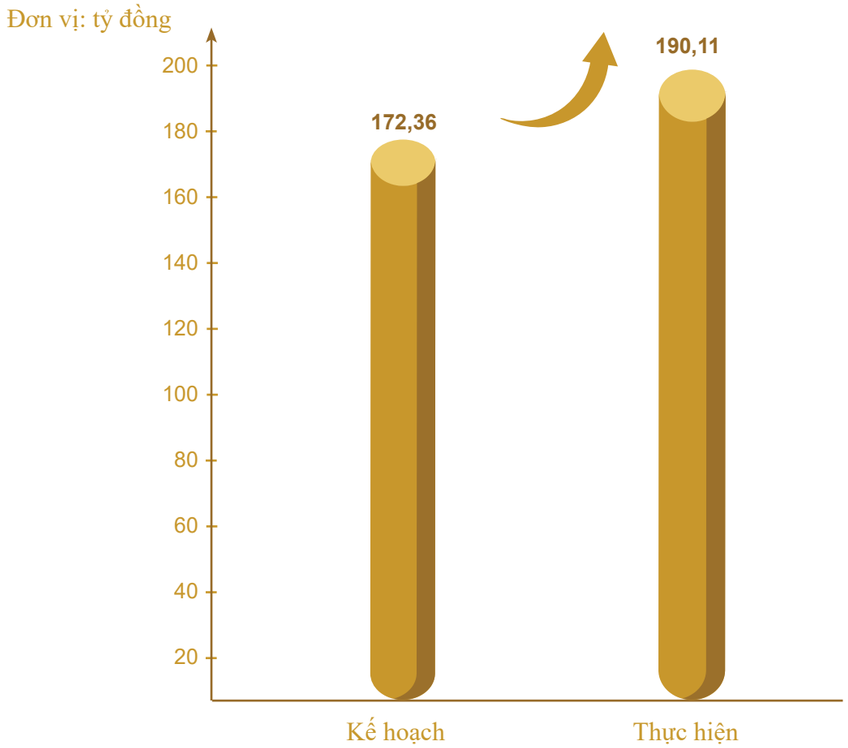
Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Tỷ đồng

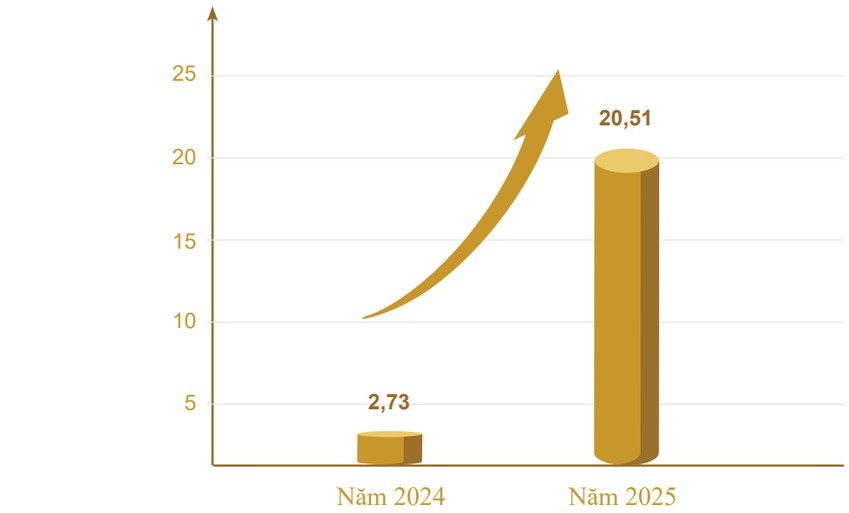
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	**Thực hiện so kế hoạch (lần)**	Tăng trưởng 2025/2024 (%)
1	Tổng doanh thu	180,83	172,36	190,11	1,10	105,13
2	Lợi nhuận sau thuế	2,73	2,04	20,51	10,06	750,58



TỔNG DOANH THU NĂM 2025



LỢI NHUẬN SAU THUẾ



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

BÀ TRẦN THỊ MINH TÂM
Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác: Tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na từ năm 2008; từ tháng 8/2017- 8/2023 giữ chức vụ Giám đốc BP. Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng; Từ 8/2023 đến nay giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết: 4.300.000 cổ phần

BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG TRẦN THÀNH NHƠN
Kế toán trưởng kiêm Giám đốc BP. Tài chính Kế toán

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Ngân hàng

Quá trình công tác: Từ 03/2010 đến nay làm việc tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na; Từ 11/2018 Phó Giám đốc BP. Tài chính Kế toán; Từ 8/2023 – đến nay Kế toán trưởng kiêm Giám đốc BP. Tài chính Kế toán.

Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết: 4.200.000 cổ phần

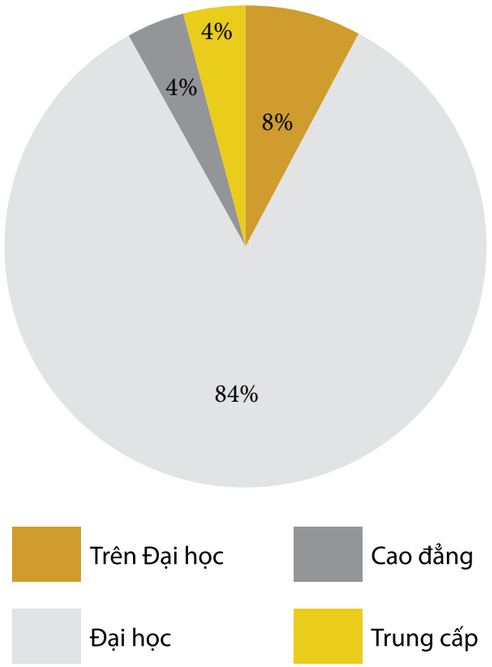
Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

Số lượng cán bộ, nhân viên

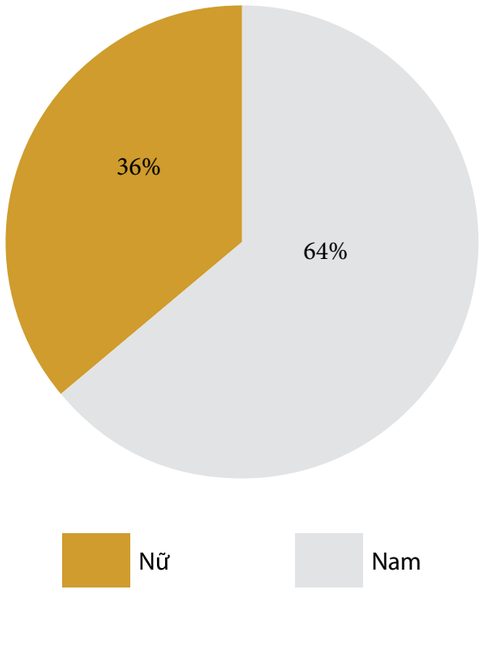
Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2025 là 25 người. Trong đó:

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%**

TỈ LỆ TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG



TỈ LỆ GIỚI TÍNH



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, 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 teambuilding, tổ chức thi đấu thể dục thể thao ....





Khu chung cư Dragon Hill Premier

Gồm khu căn hộ cao cấp với chiều cao từ 30 đến 42 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 123.405 m² (không bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật và mái).

Tổng số 1.216 căn hộ, bao gồm:

- 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ
- 12 căn hộ Penthouse
- 35 căn hộ dịch vụ
- 23 căn Officetel

Dragon Tower

- Cao ốc 53 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 72.710,6 m²
- Chức năng: căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và khách sạn 5 sao
- Định hướng là điểm nhấn kiến trúc và trung tâm dịch vụ cao cấp tại khu vực Quận 5

Dự án Dragon Riverside City

Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư



Dragon Mall

- Trung tâm thương mại cao 6 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 34.124,8 m²
- Định hướng phát triển theo mô hình trung tâm thương mại hiện đại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, đứng hàng đầu về trung tâm thương mại tại Việt Nam.

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

Địa điểm : Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh.

Quy mô dự án :
- Diện tích khu đất: 31.163,70 m^2
- Mật độ xây dựng: 39,48 %
- Hệ số sử dụng đất: 7,39
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 230.299,74 m^2

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

Giai đoạn 2 : **Khu Văn phòng – thương mại – khách sạn (Dragon Tower)**
Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	2.355.418	2.153.703	(8,56)
2	Doanh thu thuần	3.425	8.020	134,16
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(66.342)	(60.407)	(8,95)
4	Lợi nhuận khác	69.957	86.239	23,27
5	Lợi nhuận trước thuế	3.615	25.831	614,55
6	Lợi nhuận sau thuế	2.732	20.505	650,55

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

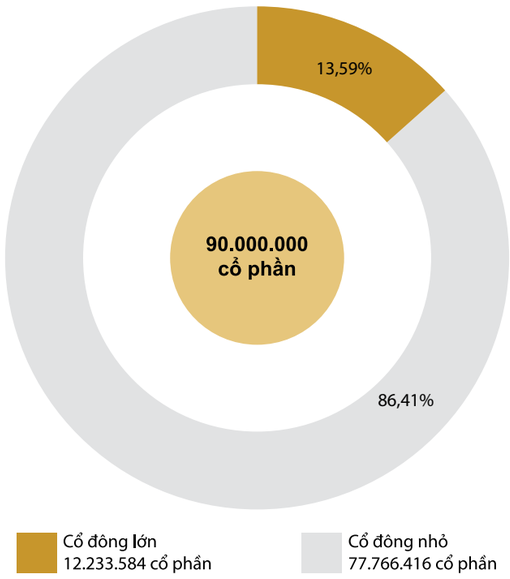
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

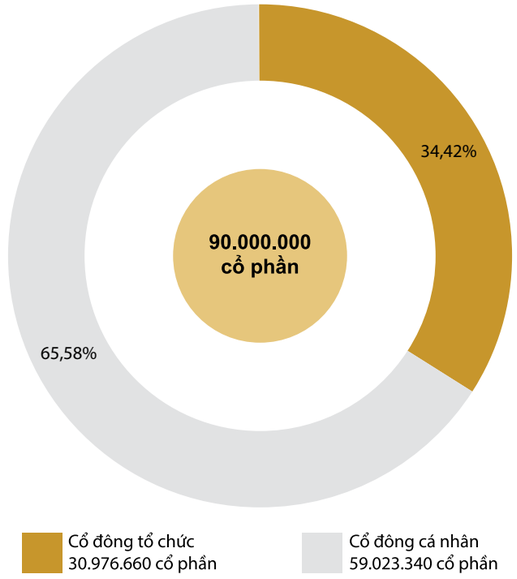
STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
I	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,32	0,71
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,32	0,71
II	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	55,72	49,38
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	125,83	97,56
III	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**			
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng		
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,0015	0,0036
IV	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	79,76	255,68
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	0,26	1,88
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,12	0,95
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	(1.937,00)	(753,21)

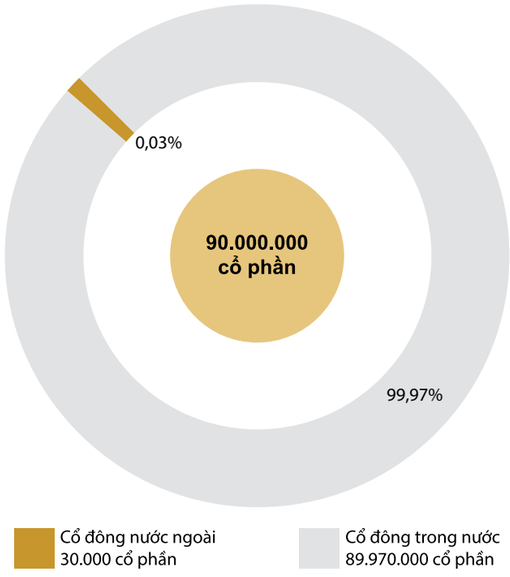
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

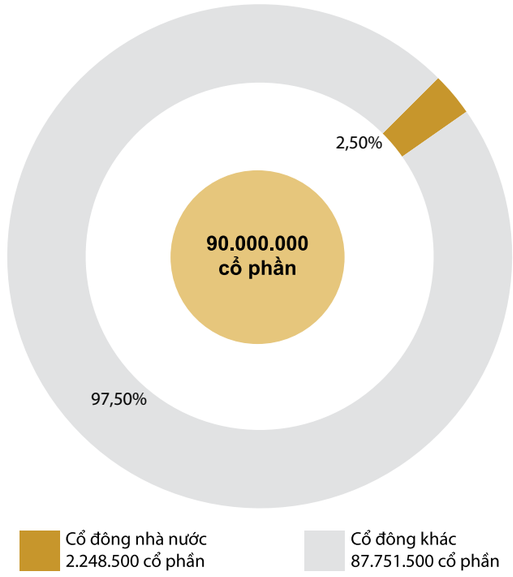
Cổ phần

STT	Nội dung	Cổ phần đang lưu hành	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	90.000.000	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000











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 2025 Nhà nước tiếp tục thực hiện rà soát pháp lý, thanh kiểm tra nhiều dự án bất động sản trên địa bàn thành phố nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc. Do đó, kế hoạch khởi công và mở bán căn hộ của dự án trong năm 2025 chưa thể triển khai theo đúng kế hoạch ban đầu.

Thông qua các cuộc họp và làm việc giữa Công ty với các Sở, ban ngành và UBND TP. Hồ Chí Minh đến cuối năm 2025, các vướng mắc pháp lý của dự án đã được tháo gỡ cho phép dự án tiếp tục triển khai. Công ty đang khẩn trương liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai dự án.

Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế được 25,83 tỷ đồng đạt 10,14 lần 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 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
1	Doanh thu thuần	3.425	5.125	8.020	234,16
2	Doanh thu hoạt động tài chính	107.360	83.991	95.846	89,28
3	Chi phí tài chính	164.207	149.326	146.822	89,41
4	Lợi nhuận sau thuế	2.732	2.038	20.505	750,55

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	486.416	20,65%	717.137	33,30%	147,43
2	Tài sản dài hạn	1.869.002	79,35%	1.436.566	66,70%	76,86
	Tổng tài sản	**2.355.418**	**100,00%**	**2.153.703**	**100,00%**	**91,44**

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Tỷ lệ thực hiện 2025/2024 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	368.151	28,05%	1.010.288	94,99%	274,42
2	Nợ dài hạn	944.240	71,95%	53.240	5,01%	5,64
	Tổng nợ	**1.312.391**	**100,00%**	**1.063.528**	**100,00%**	**81,04**

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 Chợ Quán, 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

- Trong năm 2025, Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện kịp thời các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, đồng thời thường xuyên báo cáo, trao đổi và xin ý kiến Hội đồng Quản trị đối với các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý, điều hành Công ty.
- Tổng Giám đốc đã thực hiện chức năng điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty. Các hoạt động quản lý và điều hành được triển khai phù hợp với định hướng và kế hoạch do Hội đồng Quản trị đề ra.
- Trong năm, Hội đồng Quản trị thường xuyên theo dõi, kiểm tra và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao cũng như các nội dung được Hội đồng Quản trị ủy quyền. Qua đó, Hội đồng Quản trị đánh giá Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ các chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và đảm bảo việc triển khai các nhiệm vụ, kế hoạch công tác theo đúng tiến độ.

Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2025, việc rà soát pháp lý các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh vẫn tiếp tục được các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai và đầu tư xây dựng. Do đó, kế hoạch khởi công và mở bán căn hộ chưa thể triển khai theo đúng kế hoạch.

- Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên năm 2025 đã phấn đấu và đạt lợi nhuận trước thuế 25,83 tỷ đồng, tương đương 10,14 lần kế hoạch năm.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 vào ngày 25/04/2025. Tổng số cổ đông đến ngày 31/12/2025 là 28.759 cổ đông.

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị định hướng kế hoạch hoạt động trọng tâm trong năm 2026 như sau:

- *Thứ nhất*, tăng cường công tác quản trị và giám sát hoạt động điều hành, đảm bảo Tổng Giám đốc và Ban Điều hành triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- *Thứ hai*, tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án Dragon Riverside City, bao gồm xác định nghĩa vụ tài chính đất đai, hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng và triển khai thi công dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier theo đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng công trình.
- *Thứ ba*, tăng cường công tác quản trị tài chính và kiểm soát rủi ro, đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Công ty trong quá trình triển khai đầu tư dự án.
- *Thứ tư*, xây dựng và triển khai chiến lược phát triển thương hiệu và hoạt động kinh doanh của Công ty, từng bước nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường bất động sản.
- *Thứ năm*, phát triển nguồn nhân lực và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn triển khai dự án trọng điểm.
- *Thứ sáu,* triển khai phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu phục vụ chính đầu tư dự án Dragon Riverside City.

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 TRUNG TRỰC
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THỊ XUÂN HOA
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 kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu Tư Thương mại Cộng Hòa
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Quản Lý & Phát Triển Bất Động Sản Conasi
- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Quản Lý Quỹ HD

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 TRUNG TRỰC

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kinh nghiệm công tác: Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, quản lý rủi ro và tài chính doanh nghiệp tại các tổ chức tài chính, ngân hàng và doanh nghiệp bất động sản lớn.
Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không có
Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Giám đốc Phòng Kế hoạch Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long

BÀ NGUYỄN THỊ XUÂN HOA

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kinh nghiệm công tác: Bà có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp và pháp chế tại các doanh nghiệp 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:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Kim Ngân

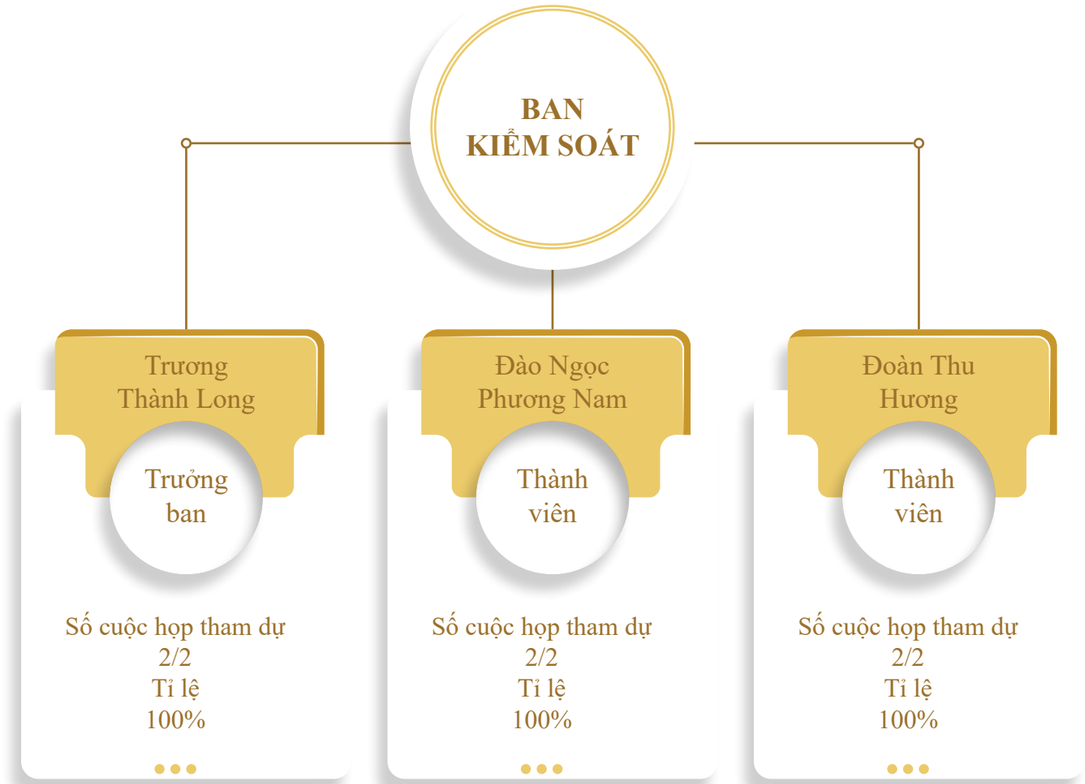
Hoạt động của Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch HĐQT	05/05	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	05/05	
3	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT	05/05	
4	Ông Vũ Hoài	Kiêm TGĐ	01/05	miễn nhiệm 24/4/2025
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	01/05	miễn nhiệm 24/4/2025
6	Ông Vũ Trung Trực	Thành viên HĐQT	03/05	Bổ nhiệm 24/4/2025
7	Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên HĐQT	03/05	Bổ nhiệm 24/4/2025



Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
I.	**Nghị quyết HĐQT**		
1	104/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết về việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024.
2	108/NQ-LSG.HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua kết quả HĐKD năm 2024 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2025.
3	128/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2025.
4	129/NQ-LSG.HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về việc mua sắm trang thiết bị năm 2025
5	305/NQ-LSG.HĐQT	31/3/2025	Nghị quyết về việc văn kiện trình ĐHĐCĐ năm tài chính 2024.
6	356/NQ-LSG.HĐQT	15/4/2025	Nghị quyết về việc đề cử hai ứng viên bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	391/NQ-LSG-HĐQT	24/4/2025	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
8	396/NQ-LSG.HĐQT	25/4/2025	Nghị quyết về việc hợp tác khai thác, tư vấn, môi giới và phân phối các sản phẩm Dự án Đại Phước Oasia Swanbay.
9	419/NQ-LSG.HĐQT	08/5/2025	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025
10	425/NQ-LSG.HĐQT	15/5/2025	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
11	571/NQ-LSG.HĐQT	01/8/2025	Nghị quyết về việc chọ vay ngắn hạn
12	669/NQ-LSG.HĐQT	15/09/2025	Nghị Quyết về việc nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Dragon Riverside City.
13	985/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả HĐKD năm 2025 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.
14	986/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2026.
15	987/NQ-LSG.HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2026.
II.	**Quyết định HĐQT**		
1	364/QĐ-LSG.HĐQT	17/4/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
2	583/QĐ-LSG.HĐQT	08/08/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế chi tiêu nội bộ Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na.



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

Hoạt động giám sát

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

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

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

Đánh giá của Ban Kiểm soát

Qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Công tác quản trị doanh nghiệp và quản lý tài chính được thực hiện tương đối chặt chẽ; Báo cáo tài chính năm 2025 được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán và đã được kiểm toán độc lập xác nhận.

Công ty tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án do ảnh hưởng chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản chung trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh nên tiến độ triển khai dự án chưa đạt như kế hoạch.

Ban Kiểm soát cũng ghi nhận cuối năm 2025, thông qua các cuộc họp và làm việc giữa chủ đầu tư với các cơ quan chức năng của Thành phố, các vướng mắc pháp lý của dự án đã từng bước được xem xét tháo gỡ. Đây là tín hiệu tích cực cơ sở chắc chắn dự án triển khai trong năm 2026.

Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tiếp tục:

- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý dự án: Tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dragon Riverside City: Xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, hoàn tất các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và cấp phép xây dựng
- Chuẩn bị các điều kiện triển khai dự án
- Tăng cường quản trị tài chính
- Nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp

Kết luận:

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

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

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 2024. Tổng mức chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc năm 2025 là 3,93 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 31/12/2025

RSM

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên
Ông Vũ Trung Trực	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Vũ Hoài	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

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

Ông Trương Thành Long	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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

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 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

Số: 21/2026/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI

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

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

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**717.136.485.017**	**486.415.572.152**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**
1. Tiền	111		2.593.316.709	2.414.129.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.000.000.000	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**625.176.474.182**	**370.143.166.833**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.728.300.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.642.441.593	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	587.000.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	31.805.732.589	23.895.698.240
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**43.366.694.126**	**43.858.275.384**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.366.694.126	43.854.404.927
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.436.566.098.959**	**1.869.002.517.890**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**86.903.681.147**	**526.075.442.466**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	86.903.681.147	55.075.442.466
II. Tài sản cố định	**220**		**225.664.192**	**371.515.324**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		225.664.192	371.515.324
Nguyên giá	222		1.475.570.951	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.249.906.759)	(1.225.090.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.265.781.982.624**	**1.261.418.003.294**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	108.607.703.644	106.774.041.536
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.7**	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**83.654.770.996**	**81.137.556.806**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	82.994.770.996	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	660.000.000	651.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.153.702.583.976**	**2.355.418.090.042**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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

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

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

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

3.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.10 Nợ phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

Thu nhập khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.15 Giá vốn hàng bán

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

3.16 Chi phí đi vay

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

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

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

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Phải thu về cho vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.2 Phải thu về cho vay (tiếp)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.3 Phải thu khác

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

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

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

4.5 Chi phí trả trước

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

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

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 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 31/12/2025, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

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

4.10 Phải trả khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.10 Phải trả khác (tiếp)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**139.630.134.340**	**1.041.195.653.969**
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**
Tại ngày 01/01/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**
Lãi trong năm	-	-	20.505.156.239	20.505.156.239
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024 (i)	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tăng khác (ii)	-	-	28.442.147.138	28.442.147.138
Tại ngày 31/12/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**188.609.350.271**	**1.090.174.869.900**

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

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

4.12.2Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	777.664.160.000	86,41
Cộng	**900.000.000.000**	**100**	**900.000.000.000**	**100**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

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

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

5.2 Giá vốn hàng bán

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

5.4 Chi phí tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.6 Thu nhập khác

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

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

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

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

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

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

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

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**660.000.000**	**651.000.000**		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	660.000.000	651.000.000	(9.000.000)	(1.000.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			**(9.000.000)**	**(1.000.000)**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

6.3 Số liệu so sánh

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

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

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

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

Trần Thị Minh Tâm	**Trần Thành Nhơn**	**Ngô Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Ngày 10 tháng 3 năm 2026		

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN THỊ MINH TÂM

