

Số: **645** /NQ-LSG.ĐHĐCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày **07** tháng **9** năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
(Thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

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

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Đại hội đồng cổ đông;

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông số: 644/BB-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/09/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua giá trị Tổng mức đầu tư dự án và đề xuất nguồn vốn thực hiện dự án Dragon Riverside City theo Tờ trình số 603/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/08/2026 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 81,05%

2. Thông qua việc điều chỉnh Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/08/2026 của Hội đồng Quản trị (thay thế Phương án đã được ban hành theo Nghị quyết số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026).

Tỷ lệ tán thành: 81,05%



Điều 2. Giao Hội đồng Quản trị Công ty căn cứ Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ Đại hội đã đề ra.

Điều 3. Tất cả các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc có trách nhiệm căn cứ Nghị quyết thi hành.

Nghị quyết có hiệu lực từ ngày ban hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, BP.TCKT, TK (Nhon, Tài).

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Quang Hiển



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Số: 603/TTr-LSG.HĐQT

TỜ TRÌNH

**Giải trình về giá trị tổng mức đầu tư và đề xuất về nguồn vốn
thực hiện Dự án Dragon Riverside City**

**Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, mua lại cổ phiếu, hoán đổi cổ phiếu của công ty đại chúng, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Land Sai Gon);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“Nghị Quyết Số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ”);
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Văn bản số 5005/STNMT-KTĐ, ngày 28/05/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM về phương án giá đất theo thị trường đối với khu đất 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, Quận 5 để Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước;



- Căn cứ Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 qui định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025;
- Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Công ty đã nộp Sở Tài chính TP. HCM và Văn bản số 15028/STC-KTĐN ngày 09/6/2026 của Sở Tài chính;
- Căn cứ nhu cầu thực tế của Công ty,

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, thông qua tổng mức đầu tư và nguồn vốn thực hiện Dự án Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628 – 630 đường Võ Văn Kiệt, phường 1, Quận 5 (nay là phường Chợ Quán, TP. HCM) (“Dự án Dragon Riverside City”) với các nội dung cụ thể như sau:

1. Về Tổng mức đầu tư Dự án Dragon Riverside City

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025, HĐQT đã trình và được ĐHĐCĐ thông qua Tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT đính kèm Nghị Quyết số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026, trong đó tổng mức đầu tư Dự án Dragon Riverside City được tạm tính là 12.725 tỷ đồng. Giá trị này được xây dựng trên cơ sở phương án kinh doanh, nhu cầu đầu tư dự kiến của Land Sai Gon tại thời điểm lập phương án.

Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đã nộp Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh, Công ty đã rà soát, tính toán lại tổng mức đầu tư trên cơ sở quy mô Dự án, phạm vi chi phí và suất vốn đầu tư xây dựng được Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025. Theo đó, tổng mức đầu tư được xác định là khoảng **6.878 tỷ đồng**, cụ thể như sau:

STT	Tên hạng mục chi phí	Giá trị (tỷ đồng)
I	DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG	3.829
1	Tiền sử dụng đất, chi phí liên quan về đất	719
2	Chi phí xây dựng	2.390
3	Chi phí tư vấn khác	288
4	Chi phí dự phòng	432
II	DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ KHÁCH SẠN.	2.984



STT	Tên hạng mục chi phí	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tiền thuê đất, chi phí liên quan về đất	326
2	Chi phí xây dựng	2.049
3	Chi phí tư vấn khác	245
4	Chi phí dự phòng	364
III	HẠ TẦNG, CẢNH QUAN TOÀN KHU	65
	TỔNG CỘNG	6.878

Việc xác định tổng mức đầu tư 6.878 tỷ đồng được thực hiện trên các cơ sở sau:

- Phù hợp với quy mô và các hạng mục đầu tư của Dự án;
- Tham chiếu suất vốn đầu tư xây dựng được Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025;
- Làm cơ sở xác định nhu cầu vốn, cơ cấu nguồn vốn và hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến Dự án.

Tổng mức đầu tư 6.878 tỷ đồng nêu trên cũng đã được Hội đồng Quản trị công ty nêu rõ trong Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14 tháng 8 năm 2026 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.



2. Về nguồn vốn thực hiện Dự án

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải bảo đảm vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án. Với tổng mức đầu tư dự kiến là 6.878 tỷ đồng, mức vốn chủ sở hữu tối thiểu Công ty phải bảo đảm tương ứng khoảng 1.376 tỷ đồng.

Nhằm nâng cao năng lực tài chính, tăng khả năng chủ động về nguồn vốn và giảm áp lực huy động vốn vay trong quá trình triển khai Dự án, Công ty dự kiến nâng mức vốn chủ sở hữu lên mức 2.550 tỷ đồng, tương ứng khoảng 37,07% tổng mức đầu tư 6.878 tỷ đồng.

3. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung như sau:

- (i) Thông qua tổng mức đầu tư Dự án Dragon Riverside City là 6.878 tỷ đồng (xác định trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày



11/04/2025) làm cơ sở xác định nhu cầu vốn, cơ cấu nguồn vốn và hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án;

- (ii) Thông qua việc Land Sai Gon nâng nguồn vốn tự có, duy trì quy mô vốn chủ sở hữu dự kiến là 2.550 tỷ đồng, tương ứng khoảng 37,07% tổng mức đầu tư Dự án;
- (iii) Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai các nội dung nêu trên; quyết định các công việc cần thiết, hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung hồ sơ và thực hiện các thủ tục liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với quy định pháp luật.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Số: 605/TTr-LSG.HĐQT

TỜ TRÌNH

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

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2025 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (đính kèm tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu);
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;
- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

Qua rà soát tiến độ triển khai Dự án Dragon Riverside City, cơ cấu nguồn vốn và nhu cầu sử dụng vốn theo từng giai đoạn, Hội đồng Quản trị nhận thấy cần điều chỉnh quy mô chào bán từ 2.000 tỷ đồng xuống còn 1.650 tỷ đồng nhằm phù hợp với nhu cầu vốn thực tế của Công ty. Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc thay thế toàn bộ **Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu** đã được thông qua tại Nghị quyết



số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026 bằng Phương án điều chỉnh đính kèm Tờ trình này.

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

Trân trọng./. 

Nơi nhận:

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



PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH ĐỢT CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

(kèm theo Tờ trình số 6057 TTr-LSG.HĐQT ngày 14./8./2026 về việc Thông qua Phương án điều chỉnh đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

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

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 ("**Luật Doanh Nghiệp**");
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 ("**Luật Chứng Khoán**");
Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán ("**Nghị Định 155**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 ("**Nghị Định 245**");
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng ("**Thông tư 118**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 ("**Thông tư 115**");
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na ("**Công Ty**" hoặc "**LSG**");
- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty.

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

- Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na (Mã chứng khoán: LSG)
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện tại:	900.000.000.000 (Chín trăm tỷ) đồng.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	90.000.000 (Chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2025:	0 cổ phiếu



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

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

3/15

- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	165.000.000 (Một trăm sáu mươi lăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	1.650.000.000.000 (Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	6 : 11 <i>Tại ngày chốt danh sách (ngày đăng ký cuối cùng) để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 06 quyền mua sẽ được mua 11 cổ phiếu mới phát hành thêm.</i>
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	255.000.000 (Hai trăm năm mươi lăm triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	2.550.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm năm mươi tỷ) đồng.
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng chào bán:	Tất cả các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) cấp theo quy định. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:	Căn cứ Điều 126 Luật Doanh Nghiệp giá chào bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất trừ trường hợp cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty. Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu là 10.000 đồng/cổ phiếu . Giá chào bán được xác định trên cơ sở nhu cầu huy động vốn của Công ty, khả năng thành công của đợt chào bán, quyền lợi của cổ đông hiện hữu và phù hợp với quy định của pháp luật
- Giá chào bán dự kiến:	10.000 đồng/cổ phiếu.

- Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết:	- Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và ủy quyền cho HĐQT xử lý. <i>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 6 : 11, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua $100 * 11 / 6 = 183,33$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Cổ đông A được quyền mua thêm 183 cổ phiếu mới.</i> - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (sau đây gọi chung là “Cổ Phiếu Cần Phân Phối”) cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, HĐQT quyết định việc xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối. • Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh Nghiệp và Điều 42 Nghị Định 155. • Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc sắp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành. - ĐHĐCĐ thông qua việc chào bán cho tổ chức bảo lãnh phát hành (trong trường hợp phải thực hiện theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành) mà dẫn đến: • Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng Khoán; • Tỷ lệ sở hữu của tổ chức bảo lãnh phát hành sau đó từ 10% vốn điều lệ trở lên của Công Ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này.
---	---



- Hạn chế chuyển nhượng:	Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ đông hiện hữu đang sở hữu cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng. Số cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. Toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.
- Thời gian chào bán dự kiến:	Dự kiến trong năm 2026 – năm 2027. Thời gian thực hiện cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án:	Do đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành nên tỷ lệ chào bán thành công luôn là 100%.
- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.

- Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm:	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi hoàn thành đợt chào bán.
--	--

III. PHƯƠNG ÁN BẢO LÃNH ĐỐI VỚI SỐ CỔ PHẦN CẦN PHÂN PHỐI

1. Tổ chức bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán HD hoặc công ty chứng khoán được phép thực hiện bảo lãnh phát hành theo quy định pháp luật và được Hội đồng Quản trị thông qua.
2. Cổ phần nhận bảo lãnh phát hành: Toàn bộ số Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết trong trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc sắp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có), nhưng trong mọi trường hợp không lớn hơn 165.000.000 cổ phiếu.
3. Giá bảo lãnh: 10.000 đồng/cổ phiếu.
4. Phương thức bảo lãnh: Cam kết chắc chắn.

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

Công ty chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng quy mô vốn điều lệ, tăng năng lực tài chính, bổ sung nguồn vốn để đầu tư phát triển Dự án Dragon Riverside City và bổ sung vốn lưu động.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.650.000.000.000 (Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ) đồng sẽ được sử dụng chi tiết như sau:

TT	Hạng mục cụ thể	Số tiền (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Đầu tư phát triển Dự án Dragon Riverside City	1.500.000.000.000	Năm 2026 - 2030
2	Bổ sung vốn lưu động	150.000.000.000	Năm 2026 - 2027
Tổng cộng		1.650.000.000.000	

- Trong trường hợp thời gian hoàn thành đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo phương án sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng Quản trị thông qua, Hội đồng Quản trị Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương án sử dụng vốn nêu trên, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán bù đắp cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.
- Trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện các kế hoạch sử dụng vốn đã nêu,



Công ty được phép sử dụng số tiền nhàn rỗi chưa đưa vào giải ngân cho các mục đích sau: (i) Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại; (ii) Đầu tư kinh doanh tài chính ngắn hạn; (iii) Cho vay ngắn hạn; (iv) Hoạt động kinh doanh khác trong ngắn hạn. Việc sử dụng vốn tạm thời nhàn rỗi trên cơ sở đảm bảo an toàn vốn và hiệu quả sử dụng vốn, tuân thủ quy định của pháp luật, các quy chế và phân quyền nội bộ của Công ty, đồng thời bảo đảm nguyên tắc an toàn và tối ưu nguồn vốn, không làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn cho các mục đích của đợt chào bán.

V. Thông tin về dự án Dragon Riverside City

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

(i) Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Văn bản số 7048/UBND-ĐTMT ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận LSG làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 6284/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do LSG làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 01/07/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho LSG để đầu tư xây dựng Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5;
- Quyết định số 4310/QĐ-UBND ngày 19/08/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại - Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8bis đường Hàm Tử), Phường 1, Quận 5;



- Quyết định số 2353/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 09/09/2016 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng – Thương mại Khách sạn và Chung cư tại Phường 1, Quận 5 của LSG;
- Văn bản số 1314/HDXD-QLDA ngày 22/12/2016 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 517/CCT-LPTB ngày 03/3/2017 của Chi cục Thuế Quận 5 về việc xác nhận LSG đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất số 404/TB-CT ngày 13/01/2017 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 66/GPXD ngày 04/04/2017 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về giấy phép xây dựng giai đoạn 1 - phần ngầm (cọc và tường vây) Khu nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư;
- Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 10/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 282/HĐXD - QLDA ngày 30/5/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Khu phức hợp cao ốc - văn phòng – thương mại và chung cư (Dragon Riverside City);
- Giấy chứng nhận số 1015/TD-PCCC-P6 ngày 13/7/2018 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;
- Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án khu phức hợp Cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 do LSG làm chủ đầu tư;
- Văn bản số 563/HĐXD - QLKT ngày 25/9/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục phần ngầm (từ cốt ± 0.000 trở xuống) công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier);



- Văn bản số 221/HĐXD - QLKT ngày 19/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) giai đoạn 2 – Phần thân (từ cốt ± 0.000 trở lên).
- Văn bản số 169/TB-VP ngày 12/02/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Tp. HCM về việc thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND TP. HCM thống nhất cho phép Dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo; đồng thời giao các Sở, ngành triển khai thủ tục về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để Dự án tiếp tục triển khai theo quy định.
- Văn bản số 13426/SNNMT-KTĐ ngày 12/05/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường TP.HCM về việc yêu cầu LSG cung cấp, bổ sung hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật và các tài liệu liên quan phục vụ công tác xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để có cơ sở hoàn thiện chứng thư đối với khu đất thực hiện Dự án.
- Văn bản số 15028/STC-KTĐN ngày 09/6/2026 của Sở Tài chính TP. HCM thông báo đã nhận đầy đủ ý kiến của các cơ quan liên quan; đồng thời đề nghị LSG cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính để sớm hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.
- Văn bản số 4830/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND TP. HCM điều chỉnh tiến độ thực hiện, nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội, quy mô dự án, phương án tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628 - 630 đường Võ Văn Kiệt, phường 1, Quận 5 (nay là phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đề xuất theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 6712/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 và số 3967/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 của UBND TP. HCM.

(ii) Mô tả dự án

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tên dự án: Dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City).
- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của người dân, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả kinh tế của khu đất.
- Quy mô dự án:

- + **Giai đoạn 1:** Khu nhà ở chung cư cao cấp (Dragon Hill Premier): là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.405 m² (không bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật và mái). Tổng số căn hộ 1.216 căn hộ, gồm 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ, 12 căn hộ Penthouse, 35 căn hộ dịch vụ và 23 căn Officetel.
- + **Giai đoạn 2:** Khu Văn phòng – thương mại – khách sạn (Dragon Tower) và Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall):
 - Dragon Tower: cao 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.710,6 m², bao gồm căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và Khách sạn 5 sao là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5 (nay là Phường Chợ Quán).
 - Dragon Mall: trung tâm thương mại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, tổng diện tích sàn xây dựng 34.124,8 m², đứng hàng đầu về trung tâm thương mại tại Việt Nam.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, (nay là Phường Chợ Quán) Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m²; mật độ xây dựng 39,48%; tổng diện tích sàn khoảng 230.360 m²
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.
- Tổng mức đầu tư được cập nhật theo hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền: 6.878 tỷ đồng (Sáu nghìn tám trăm bảy mươi tám tỷ đồng)

Đơn vị: tỷ đồng

Số TT	Tên hạng mục chi phí	Giá trị
I	DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG	3.829
1	Tiền sử dụng đất, chi phí liên quan về đất	719
2	Chi phí xây dựng	2.390
3	Chi phí tư vấn khác	288
4	Chi phí dự phòng	432
II	DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ KHÁCH SẠN	2.984
1	Tiền thuê đất, chi phí liên quan về đất	326
2	Chi phí xây dựng	2.049
3	Chi phí tư vấn khác	245
4	Chi phí dự phòng	364
III	Hạ tầng, cảnh quan toàn khu	65
	TỔNG CỘNG	6.878



Cơ cấu nguồn vốn và nhu cầu vốn đầu tư dự án:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Cơ cấu	Vốn góp dự kiến	Tỷ trọng	Vốn đã chi vào Dự án (đến 30/6/2026)	Nhu cầu
1	Vốn tự có	2.550	37,07%	1.050	1.500 (Tiền từ tăng vốn)
2	Vốn vay ngân hàng	2.500	36,35%		2.500
3	Vốn huy động khác	1.828	26,58%	321	1.507
Tổng cộng		6.878	100%	1.371	5.507

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

- **Đối với Khu chung cư Dragon Hill Premier kết quả thực hiện như sau:**
 - + Hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định và được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).
 - + Hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 như: Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.
 - + Công tác thi công đã hoàn thành gói thầu: thiết kế và thi công cọc, tường vây.
- **Đối với Dragon Tower và Dragon Mall:** chưa triển khai

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

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

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

- Điều tiết bớt mật độ dân cư hiện hữu tại các khu vực quá đông dân cư khác trên địa bàn thành phố.
- Tạo cảnh quan khang trang cho khu vực, thu hút đầu tư, góp phần đem lại lợi ích kinh tế, chính trị, xã hội cho thành phố Hồ Chí Minh.
- Tạo ra khu dân cư mới đảm bảo điều kiện vệ sinh, an ninh trật tự.
- Tăng thêm các công trình phúc lợi công cộng, nâng cao mặt bằng dân trí, tăng

thêm nhiều lao động có tay nghề.

- Thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước phát triển nhanh hơn, giảm bớt chênh lệch giữa nội và ngoại thành.
- Góp phần cải thiện điều kiện ở cho người dân và cải thiện cảnh quan môi trường mới Thành phố Hồ Chí Minh nói chung hiện tại và trong tương lai.
- Tạo việc làm cho người lao động địa phương và trong ngành xây dựng.
- Người dân có thêm chỗ ở ổn định, hiện đại theo đúng quy hoạch.
- Đóng góp nguồn thu thuế vào ngân sách nhà nước.

VI. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

3. Pha loãng giá trị sổ sách

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

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

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

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



VII. ỦY QUYỀN

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

1. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết theo chủ trương ĐHĐCĐ đã thông qua, phù hợp với quy định hiện hành. Quyết định cụ thể việc sử dụng và phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung phương án sử dụng vốn phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty khi thực hiện chào bán, định hướng chiến lược phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông;
2. Quyết định phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhằm giải ngân do Công ty phải thực hiện giải ngân theo tiến độ theo phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng đã được ĐHĐCĐ thông qua, phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn và tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy chế, quy định và phân quyền nội bộ của Công ty; Hội đồng Quản trị có trách nhiệm báo cáo việc thực hiện nội dung ủy quyền này tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
3. Quyết định lựa chọn công ty chứng khoán làm tổ chức bảo lãnh phát hành; quyết định giá trị và tỷ lệ bảo lãnh, phí bảo lãnh và các điều kiện, điều khoản chi tiết của phương án bảo lãnh phát hành. Đồng thời, giao và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị (hoặc người đại diện theo pháp luật) thực hiện đàm phán, phê duyệt và ký kết Hợp đồng bảo lãnh phát hành cũng như các văn bản, tài liệu liên quan với công ty chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
4. Triển khai Phương án điều chỉnh đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án điều chỉnh đợt chào bán, xin cấp phép chào bán, triển khai phân phối cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện thực tế để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
 - Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
 - Quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và phân phối toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối (nếu có) cho các cổ đông/nhà đầu tư khác (không thuộc các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 17 và khoản 2 Điều 195 của Luật Doanh Nghiệp) tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị Định 155 với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
- 5. Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành thêm: Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán cho số cổ phiếu phát hành thêm sau khi hoàn tất đợt phát hành theo quy định.
- 6. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi số lượng cổ phần, thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
- 7. Giao HĐQT thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành.
- 8. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.



No: 645 /NQ-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, date 07 month 9 year 2026

RESOLUTION
THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
(Approval by voting ballots of shareholders in written form)

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Pursuant to the Law on Enterprises of Vietnam 2020 and Law No. 76/2025/QH15 dated 17 June 2025 amending and supplementing several articles of the Law on Enterprises;

Pursuant to the Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company;

Pursuant to the authority and responsibilities of the General Meeting of Shareholders;

Pursuant to the Meeting Minutes No.: 644/BB-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026 of the General Meeting of Shareholders Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company,

RESOLUTION:

Article 1. The General Meeting of Shareholders of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company approves the following matters:

1. Approval of the Total Investment Value of the Project and the Proposed Funding Sources for the Implementation of the Dragon Riverside City Project, as set out in Proposal No. 603/TTr-LSG.HĐQT dated 14 August 2026 of the Board of Directors.

Approval rate: 81,05%

2. Approval of the adjustment to the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders, as set out in Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated 14 August 2026 of the Board of Directors (replacing the plan issued under Resolution No. 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated April 23, 2026).

Approval rate: 81,05%



Article 2. The Board of Directors of the Company is entrusted with implementing and organizing the execution of the tasks set forth by the General Meeting of Shareholders in accordance with this Resolution.

Article 3. All shareholders of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company, members of the Board of Directors and the General Director are responsible for executing this resolution

This resolution takes effect from the date of issuance./.

Recipients:

- As Article 3;
- Supervisory Board;
- Archive: Finance & Accounting Department, Administrative Secretary (Nhơn, Tài).

**ON BEHALF
OF THE GENERAL MEETING
OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN**



Nguyễn Quang Hiện



No.: 603/TTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, August 14, 2026

PROPOSAL

Re: Explanation of the Total Investment Amount and Proposal on Funding Sources for Implementation of the Dragon Riverside City Project

**To: General Meeting of Shareholders of
Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, as amended and supplemented by Law No. 03/2022/QH15 dated January 11, 2022, and Law No. 76/2025/QH15 dated June 17, 2025;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, as amended and supplemented by Law No. 56/2024/QH15 dated November 29, 2024;
- Pursuant to the Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 28, 2023;
- Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government, detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities, as amended and supplemented by Decree No. 245/2025/ND-CP dated November 11 2025;
- Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on a number of contents regarding securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and cancellation of public company status as amended and supplemented by Decree No. 115/2025/TT-BTC dated December 15 2025;
- Pursuant to the Charter on Organization and Operation of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (Land Sai Gon);
- Pursuant to Resolution No. 291/NQ-LSG. ĐHĐCĐ dated April 23, 2026 of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (attached Proposal no. 257/TTr-LSG.HĐQT regarding to the approval of the additional shares' issuance plan to the existing shareholders);
- Pursuant to Circular No. 11/2021/TT-BXD dated August 31, 2021 of the Ministry of Construction providing guidance on certain contents regarding the determination and management of construction investment costs;
- Pursuant to Document No. 5005/STNMT-KTĐ dated May 28, 2018 of the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment regarding the market-based land pricing plan for the land plot at 628–630 Vo Van Kiet Street,



Ward 1, District 5, for Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company to fulfill its financial obligations to the State;

- Pursuant to Decree No. 291/2025/NĐ-CP dated November 6, 2025 amending and supplementing a number of articles of Decree No. 103/2024/NĐ-CP dated July 30, 2024 on land use fees and land rental;
- Pursuant to Decree No. 100/2024/NĐ-CP dated July 26, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Housing regarding the development and management of social housing, as amended and supplemented by Decree No. 261/2025/ND-CP dated October 10, 2025;
- Pursuant to Decision No. 409/QĐ-BXD dated April 11, 2025 of the Ministry of Construction announcing construction investment cost rates and aggregate construction prices for structural components of works for 2024;
- Pursuant to the dossier for adjustment of the Project's investment policy submitted by the Company to the Ho Chi Minh City Department of Finance and Document No. 15028/STC-KTĐN dated June 9, 2026 of the Department of Finance;
- Based on the Company's actual capital requirements,

The Board of Directors ("BOD") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("GMS") for consideration and approval the total investment amount and funding sources for implementation of the Office – Commercial – Hotel and Apartment Complex Project at 628–630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5 (now Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City) (the "Dragon Riverside City Project"), with the following specific contents:

1. Total Investment Amount of the Dragon Riverside City Project

At the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the BOD submitted, and the GMS approved, Proposal No. 257/TTr-LSG.HĐQT attached to Resolution No. 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated April 23, 2026, under which the total investment amount of the Dragon Riverside City Project was provisionally estimated at VND 12,725 billion. This amount was determined based on Land Sai Gon's business plan and estimated investment requirements at the time the plan was prepared.

During the process of completing the dossier for adjustment of the Project's investment policy submitted to the Ho Chi Minh City Department of Finance, the Company reviewed and recalculated the total investment amount based on the Project scale, cost scope, and construction investment cost rates announced by the Ministry of Construction under Decision No. 409/QĐ-BXD dated April 11, 2025. Accordingly, the total investment amount is determined at approximately VND 6,878 billion, specifically as follows:



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City

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

No.	Cost Item	Budget (VND billion)
I	PROJECT: HIGH-RISE APARTMENT COMPLEX	3,829
1	Land use fees and other land-related expenses	719
2	Construction costs	2,390
3	Other consulting costs	288
4	Contingency costs	432
II	PROJECT: COMMERCIAL CENTER AND HOTEL	2,984
1	Land use fees and other land-related expenses	326
2	Construction costs	2,049
3	Other consulting costs	245
4	Contingency costs	364
III	INFRASTRUCTURE AND LANDSCAPING WORKS	65
	TOTAL	6,878

The total investment amount of VND 6,878 billion has been determined on the following bases:

- Consistent with the scale and investment items of the Project;
- With reference to the construction investment cost rates announced by the Ministry of Construction under Decision No. 409/QĐ-BXD dated April 11, 2025;
- Serving as the basis for determining capital requirements and the funding structure, and for completing legal procedures relating to the Project.

The above total investment amount of VND 6,878 billion was also expressly stated by the Board of Directors in Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated 14 July 2026 regarding the approval of the adjustment to the additional public share offering plan to existing shareholders.

2. Funding Sources for Project Implementation

Pursuant to Point c, Clause 2, Article 9 of the Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15, for a project with a land-use scale of less than 20 hectares, a real estate business enterprise must maintain owners' equity of not less than 20% of the project's total investment capital. Based on the estimated total investment amount of VND 6,878 billion, the minimum owners' equity that the Company is required to maintain is approximately VND 1,376 billion.



In order to strengthen its financial capacity, enhance its ability to proactively secure funding, and reduce reliance on debt financing during the implementation of the Project, the Company plans to increase its owners' equity to VND 2,550 billion, equivalent to approximately 37.07% of the total investment amount of VND 6,878 billion.

3. Matters Submitted to the General Meeting of Shareholders for Consideration and Approval

The Board of Directors respectfully submits the following matters to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval:

- (i) Approve the total investment amount of the Dragon Riverside City Project at VND 6,878 billion (determined based on the construction investment cost rates under Decision No. 409/QĐ-BXD dated April 11, 2025) as the basis for determining capital requirements and the funding structure, and for completing the Project's legal dossier;
- (ii) Approve Land Sai Gon's increase in its own funding sources and maintenance of the expected owners' equity at VND 2,550 billion, equivalent to approximately 37.07% of the Project's total investment amount;
- (iii) Authorize the Board of Directors to organize the implementation of the above matters; decide on all necessary matters; complete, amend and supplement the relevant dossiers; and carry out related procedures as required by competent state authorities and in accordance with applicable laws.

The Board of Directors respectfully submits the above matters to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Yours sincerely./.

Recipients:

- As above;
- BOD; Head of Supervisory Board;
- Archive: VT, BP.TCKT (Nhơn).

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN


Nguyễn Quang Hiển



No: 605/TTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, August 14, 2026

PROPOSAL

**Re: The approval of the adjustment to the additional shares' issuance plan
to existing shareholders**

**To: General Meeting of Shareholders of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock
Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, as amended and supplemented by Law No. 03/2022/QH15 dated January 11, 2022, and Law No. 76/2025/QH15 dated June 17, 2025;

- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, as amended and supplemented by Law No. 56/2024/QH15 dated November 29, 2024;

- Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government, detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities, as amended and supplemented by Decree No. 245/2025/ND-CP dated November 11 2025;

- Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on a number of contents regarding securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and cancellation of public company status as amended and supplemented by Decree No. 115/2025/TT-BTC dated December 15 2025;

- Pursuant to Resolution No. 291/NQ-LSG. ĐHĐCĐ dated April 23, 2026 of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (attached Proposal no. 257/TTr-LSG.HĐQT regarding to the approval of the additional shares' issuance plan to the existing shareholders);

- Pursuant to the Charter of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company;

- Based on the Company's actual capital requirements,

Upon reviewing the implementation progress of the Dragon Riverside City Project, the capital structure, and the capital utilization needs for each phase, the Board of Directors has determined that it is necessary to adjust the scale of the offering from VND 2,000 billion to VND 1,650 billion in order to ensure alignment with the actual funding requirements. On that basis, the Board of Directors submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the replacement in its entirety of the "Plan for Offering Additional Shares to Existing Shareholders" as previously approved under Resolution No. 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated April 23 2026 by Adjustment Plan attached with this Proposal.



Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Yours sincerely././ *ns*

Recipients:

- As above;
- BOD; Head of SB;
- Archive: VT, BP.TCKT (Nhon).

ON BEHALF OF BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN



ns
Nguyễn Quang Hiến



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt, Chợ Quán Ward, Hồ Chí Minh City

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

ADJUSTED PLAN FOR ADDITIONAL SHARE ISSUANCE TO EXISTING SHAREHOLDERS

(Attached to Proposal no 605/ TTr-LSG.HDQT dated 14/8./2026 regarding the approval of the adjustment to the additional share issuance plan to existing shareholders)

I. LEGAL BASIS FOR THE SHARE ISSUANCE

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020, as amended and supplemented by Law No. 03/2022/QH15 dated January 11, 2022, and Law No. 76/2025/QH15 dated June 17, 2025 (“**Law on Enterprises**”);
- Law on Securities No. 54/2019/QH14, passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, as amended and supplemented by Law No. 56/2024/QH15 dated November 29, 2024 (“**Law on Securities**”);
- Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of several articles of the Law on Securities (“**Decree 155**”), as amended and supplemented by Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025 (“**Decree 245**”);
- Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance guiding a number of contents regarding securities offering and issuance, public tender offers, share buybacks, registration of public companies, and cancellation of public company status (“**Circular 118**”), as amended and supplemented by Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 (“**Circular 115**”);
- The Charter of Saigon Vina Land Joint Stock Company (the “Company” or “LSG”);
- The Company’s actual capital requirements,

II. SHARE OFFERING PLAN

- Issuing organisation:	Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Name of Shares:	Shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (Stock code: LSG)
- Type of Share:	Ordinary share
- Par value:	10,000 dong/share.
- Current Charter Capital:	900,000,000,000 (<i>Nine hundred billion</i>) dong.
- Number of Outstanding Shares:	90,000,000 (<i>Ninety million</i>) shares.



- Number of Treasury Shares as of December 31, 2025:	0 share
- Expected Number of Shares to be Offered:	165,000,000 (<i>One hundred sixty-five million</i>) shares.
- Total offering value (at par value)	1,650,000,000,000 (One trillion six hundred and fifty billion) dong.
- Rights exercise ratio:	6:11 <i>At the record date for right exercise (the final registration date), a shareholder holding 01 share shall be entitled to 01 right. A shareholder holding 6 rights shall be entitled to purchase 11 additional shares.</i>
- Estimated number of shares after issuance :	255,000,000 (Two hundred fifty-five million) shares.
- Estimated Charter Capital after issuance:	2,550,000,000,000 (Two trillion five hundred and fifty billion) dong.
- Method of offering:	The additional shares shall be offered to the public to existing shareholders through a rights offering to existing shareholders.
- Potential purchaser:	All existing shareholders whose names appear on the list of shareholders as of the record date for exercising the rights to purchase the additional shares, as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) in accordance with regulations, shall be entitled to such rights. The General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors (“BOD”) to determine the record date for finalizing the list of shareholders entitled to exercise the rights to purchase the additional shares.

- Principles for determining the offering price:	Pursuant to Article 126 of the Law on Enterprises, the offering price of shares shall not be lower than the market price at the time of offering or the book value of the shares at the most recent time, except in cases where shares are offered to all existing shareholders in proportion to their current shareholding in the Company. As this is an additional public offering of shares conducted through a rights issue to existing shareholders, the Board of Directors proposes an offering price of 10,000 dong per share. The offering price is determined based on the Company's capital-raising needs, the likelihood of the offering's success, the interests of existing shareholders, and in compliance with applicable laws and regulations.
- Estimated offer price:	10,000 dong/share.
- Principle of rounding and handling the decimal of shares and undistributed shares:	- The number of shares that existing shareholders are entitled to purchase will be rounded down to the nearest whole share, and any fractional shares (if any) will be aggregated into fractional shares and authorized for the Board of Directors to handle. <i>Example: On the record date, shareholder A owns 100 shares. With the ratio of 6:11, shareholder A is entitled to have the purchase right of $100 * 11/6 = 183,33$ shares. After being rounded down to units, shareholder A is allowed to buy 183 additional shares.</i> - The General Meeting of Shareholders ("GMS") authorizes the Board of Directors ("BOD") to decide on the continued offering of: (i) fractional shares arising from rounding down; and (ii) unsubscribed shares by existing shareholders and/or shares for which shareholders decline to exercise their rights and/or fail to make payment by the deadline (collectively referred to as the "undistributed shares"), to other investors (which may include existing shareholders wishing to purchase additional shares) at a price not lower than the offering price for existing shareholders. The BOD shall determine the criteria and the list of investors entitled to purchase such undistributed shares.



- Principle of rounding and handling the decimal of shares and undistributed shares (cont')	• The distribution of the undistributed Shares to other investors must comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprises and Article 42 of Decree 155. • If the BOD decides not to continue offering the undistributed shares, or upon the expiry of the share distribution period as prescribed by law (including any extension, if applicable) while such shares remain unsubscribed, such Undistributed Shares shall be purchased by the underwriting organization in accordance with the commitment under the underwriting agreement. - The GMS hereby approves the offer to the underwriting organization (in the case where such purchase is required under the underwriting agreement), which may result in: • The ownership ratio of the underwriting organization exceeding the limits prescribed in points a and b, Clause 1, Article 35 of the Law on Securities; • The ownership ratio of the underwriting organization reaches 10% or more of the Company's charter capital as a result of this additional public offering of shares.
- Transfer restriction:	Those new shares offered for the existing shareholders will not be restricted to transfer. For the existing shareholders still in the restricted period are eligible to receive the subscription rights. The number of additional shares purchased from the subscription right is not restricted to transfer. The shares purchased by the underwriting organization pursuant to the commitment under the underwriting agreement shall not be subject to transfer restrictions For the remaining undistributed shares, as allocated by the Board of Directors, shall be subject to transfer restriction for a period of one(01) year from the completion date of offering.

- Transfer the subscription rights:	The existing shareholders in the shareholders list on the record date for executing subscription rights of this additional offering have the rights to transfer their subscription rights to other within regulated deadline. The subscription right can be transferred only one (01) time to one or more other inventors (the transferee is not allowed to transfer to the third party). The transferor and transferee are responsible for transferred price, payment and fulfilling their obligations as stipulated regarding the transfer.
- Estimated offering period:	Expected in 2026-2027. The specific timing of implementation shall be authorized by the General Meeting of Shareholders ("GMS") to be determined by the Board of Directors ("BOD").
- Minimum successful ratio and the plan to cover any shortfall in the expected proceeds from the offering for project implementation:	As this additional public share offering is underwritten with firm commitment by the underwriting organization, the offering is guaranteed to be 100% successful.
- Plan to ensure compliance with foreign ownership limits:	The General Meeting of Shareholders ("GMS") authorizes the Board of Directors ("BOD") to approve and implement a plan to ensure that the share offering complies with the maximum foreign ownership ratio applicable to the Company.
- Additional securities registration and additional trading registration of the newly issued shares:	All newly issued shares shall be additionally registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and registered for additional trading on the Stock Exchange upon completion of the offering.

III. UNDERWRITING PLAN FOR THE SHARES SUBJECT TO DISTRIBUTION

1. **Underwriter:** HD Securities Cooperation or other securities companies licensed to provide underwriting services in accordance with applicable laws and approved by the Board of Directors.
2. **Shares to be underwritten:** All Shares Subject to Distribution that remain



undistributed in the event that the Board of Directors decides not to continue the offering of the Shares Subject to Distribution or the distribution period is approaching its expiry in accordance with applicable laws (including any extension thereof, if applicable); provided, however, that in all cases, the number of shares to be underwritten shall not exceed 165,000,000 shares.

3. **Underwriting price:** VND 10,000 per share.

4. Type of underwriting: Firm commitment.

IV. PLAN ON CAPITAL USAGE FROM THE OFFERING:

The Company proposes to conduct a public offering of additional shares to existing shareholders for the purpose of increasing its charter capital, strengthening its financial capacity, providing additional capital for the investment and development of the Dragon Riverside City Project, and supplementing its working capital.

The total proceeds expected to be raised from the offering are VND 1,650,000,000,000 (One trillion six hundred and fifty billion) dong, which will be utilized in detail as follows:

No.	Specific Item	Amount (dong)	Expected period of use
1	Investment in the development of the Dragon Riverside City Project	1,500,000,000,000	Year 2026-2030
2	Supplementation of working capital	150,000,000,000	Year 2026 - 2027
Total		1,650,000,000,000	

In the event that the capital raising schedule from the offering is adjusted, resulting in a delay in the receipt of proceeds compared to the planned timeline approved by the General Meeting of Shareholders/Board of Directors, the Board of Directors shall be authorized to allocate other sources of the Company's funds to fulfill payment obligations in accordance with the intended use of proceeds as stated above. Subsequently, the proceeds from the offering shall be used to reimburse the Company for obligations that have become due and were settled using such internal funding sources, thereby ensuring that the use of proceeds remains consistent with the original intended purposes of the offering.

During the period pending disbursement for the implementation of the aforementioned capital utilization plans, the Company may use idle funds that have not yet been disbursed for the following purposes: (i) depositing such funds with commercial banks; (ii) short-term financial investments; (iii) short-term lending; and



(iv) other short-term business activities. The temporary use of such idle funds shall be carried out on the basis of ensuring capital safety and efficient use of capital, in compliance with applicable laws, the Company's internal regulations and delegation of authority, while ensuring the principles of capital safety and optimal utilization of funds, and shall not affect the capital utilization plans for the purposes of the offering.

V. Detail about Dragon Riverside City Project

The Dragon Riverside City Project is developed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company("LSG") as the project owner and was approved for investment by the Hồ Chí Minh City People's Committee under Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015, regarding the approval of the investment in a mixed-use complex comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5 (now Chợ Quán Ward), Hồ Chí Minh City.

(i) Legal basis for project implementation

- Official Letter No. 7048/UBND-ĐTMT dated December 30, 2014 issued by Hồ Chí Minh City People's Committee recognizing Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor of the mixed-use complex project comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
- Decision No. 6284/QĐ-UBND dated November 26, 2015 of Hồ Chí Minh City People's Committee approving the adjusted detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street (formerly 8–8bis Hàm Tử Street), Ward 1, District 5;
- Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015 of Hồ Chí Minh City People's Committee approving the investment in the mixed-use complex project comprising office buildings, commercial centers, hotels, and residential apartments at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, with Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor;
- Decision No. 3357/QĐ-UBND dated July 1, 2016 of the Hồ Chí Minh City People's Committee on land allocation to Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company for the construction of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5;
- Decision No. 4310/QĐ-UBND dated August 19, 2016 of the Hồ Chí Minh City People's Committee approving the partial adjustment of the detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt (formerly 8–8bis Hàm Tử Street), Ward 1, District 5;
- Decision No. 2353/QĐ-STNMT-CCBVMT dated September 9, 2016 of the Hồ Chí Minh City Department of Natural Resources and Environment



- approving the environmental impact assessment report of the mixed-use complex project in Ward 1, District 5, developed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Official Letter No. 1314/HDXD-QLDA dated December 22, 2016 of the Construction Activities Management Authority regarding the appraisal of the basic design of the high-rise residential apartment building under the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
 - Official Letter No. 517/CCT-LPTB dated March 3, 2017 of the District 5 Tax Sub-Department confirming that Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company has fulfilled land use fee payment in accordance with Temporary Notice No. 404/TB-CT dated January 13, 2017 issued by the Hồ Chí Minh City Tax Department;
 - Construction Permit No. 66/GPXD dated April 4, 2017 issued by the Hồ Chí Minh City Department of Construction for Phase 1 – underground works (piles and diaphragm walls) of the high-rise residential apartment project under the mixed-use complex;
 - Decision No. 953/QĐ-UBND dated March 10, 2018 of the Hồ Chí Minh City People's Committee approving the second partial adjustment of the detailed planning (scale 1/500) of the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City;
 - Official Letter No. 282/HDXD-QLDA dated May 30, 2018 of the Construction Activities Management Authority under the Ministry of Construction regarding the appraisal results of the adjusted basic design of the high-rise residential project (Dragon Hill Premier) under the Dragon Riverside City mixed-use complex;
 - Certificate No. 1015/TD-PCCC-P6 dated July 13, 2018 issued by the Fire Prevention and Fighting and Rescue Police Authority approving the fire prevention and fighting design appraisal;
 - Decision No. 3967/QĐ-UBND dated September 11, 2018 of the Hồ Chí Minh City People's Committee amending certain contents of Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015 regarding the approval of the investment in the mixed-use complex project at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, with Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company as the investor;
 - Official Letter No. 563/HDXD-QLKT dated September 25, 2018 of the Construction Activities Management Authority regarding the appraisal results of the technical design dossier for the underground works (from elevation



- ±0.000 and below) of the high-rise residential building (Dragon Hill Premier);
- Official Letter No. 221/HDXD-QLKT dated April 19, 2019 of the Construction Activities Management Authority regarding the appraisal results of the technical design dossier for the high-rise residential building (Dragon Hill Premier), Phase 2 – superstructure (from elevation ±0.000 and above).
- Document No. 169/TB-VP dated February 12, 2026, issued by the Office of the People's Committee of Ho Chi Minh City, notifying the conclusion of the Chairman of the People's Committee of Ho Chi Minh City agreeing to allow the Project to continue with the subsequent legal procedures; and assigning the relevant departments and agencies to carry out procedures relating to the investment policy, determination of land-related financial obligations, and issuance of construction permits so that the Project may continue to be implemented in accordance with applicable regulations.
- Document No. 13426/SNNMT-KTĐ dated May 12, 2026, issued by the Ho Chi Minh City Department of Agriculture and Environment, requesting LSG to provide and supplement legal documents, technical documents, and other relevant materials for the purpose of determining land-related financial obligations, as a basis for finalizing the valuation certificate for the land area on which the Project is implemented.
- Document No. 15028/STC-KTĐN dated June 9, 2026, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance, notifying that it had received all opinions from the relevant authorities and requesting LSG to provide documents evidencing its financial capacity in order to expedite the completion of the dossier for adjustment of the Project's investment policy in accordance with applicable laws.
- Document No. 4830/QĐ-UBND dated August 4, 2026 issued by the Office of the People's Committee of Ho Chi Minh City on the adjustment of the implementation schedule, social housing allocation obligations, project scale, and product disposition plan of the Office – Commercial – Hotel and Apartment Complex Project located at 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5 (now Chợ Quán Ward) Hồ Chí Minh City, as proposed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company pursuant to Investment Approval Decision No. 6712/QĐ-UBND dated December 10, 2015 and Decision No. 3967/QĐ-UBND dated September 11, 2018 of Office of the People's Committee of Ho Chi Minh City.

(ii) Project Description

- Investor: Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
- Project: Complex Project of Office – Commercial – Hotel and Residential



Apartments (Dragon Riverside City).

- Objectives: To develop a residential area with a suitable living environment that meets standards, featuring complete and modern urban infrastructure and related services; to satisfy housing demand, enhance connectivity of technical and social infrastructure in the surrounding area, create additional housing supply, and optimize the economic efficiency of the land use.
- **Project scale:**
 - + **Phase 1:** High-end Residential Area (Dragon Hill Premier): premium apartment complex ranging from 30 to 42 floors, with a total gross floor area of 123,405 m² (excluding basements, technical floors, and roof areas). The project comprises 1,216 units, including 1,146 apartments (from 1 to 3 bedrooms), 12 penthouses, 35 serviced apartments, and 23 officetels.
 - + **Phase 2:** Office, Commercial, and Hotel Area (Dragon Tower) and Commercial Center (Dragon Mall)
 - Dragon Tower: A 53-storey building with a total gross floor area of 72,710.6 m², comprising high-end serviced apartments, Grade A offices, and a 5-star hotel, serving as a landmark in District 5 (now Cho Quan Ward).
 - Dragon Mall: A 6-storey international-standard commercial center with a total gross floor area of 34,124.8 m², positioned as a leading shopping center in Vietnam.
- Location: 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Ward 1, District 5, (now Cho Quan Ward) Hồ Chí Minh city.
- Land area: Total land area of 31,163.7 m²; construction density of 39.48%; total gross floor area of approximately 230,360 m².
- Project term: 50 years.
- The total investment capital updated in accordance with the dossier for adjustment of the investment policy submitted to the competent authority is VND 6,878 billion (Six trillion eight hundred and seventy-eight billion Vietnamese dong).

No.	Cost Item	Budget (VND billion)
I	PROJECT: HIGH-RISE APARTMENT COMPLEX	3,829
1	Land use fees and other land-related expenses	719
2	Construction costs	2,390
3	Other consulting costs	288
4	Contingency costs	432

No.	Cost Item	Budget (VND billion)
II	PROJECT: COMMERCIAL CENTER AND HOTEL	2,984
1	Land use fees and other land-related expenses	326
2	Construction costs	2,049
3	Other consulting costs	245
4	Contingency costs	364
III	INFRASTRUCTURE AND LANDSCAPING WORKS	65
	TOTAL	6,878

Project Funding Structure and Investment Capital Requirements:

Unit: billion dong.

No.	Item	Expected Equity Contribution	Proportion	Capital Disbursed for the Project (as of June 30, 2026)	Requirement
1	Equity	2,550	37.07%	1,050	1,500 (Funds from the capital increase)
2	Bank loans	2,500	36.35%		2,500
3	Other sources of funding	1,828	26.58%	321	1,507
Total		6,878	100%	1,371	5,507

(iii) Current Status of Project Implementation

- **For the Dragon Hill Premier Residential Area, the implementation status is as follows:**
 - ✓ The technical design dossier has been appraised by the Construction Activities Management Authority under the Ministry of Construction, and the construction permit for Phase 1 – underground works (piles and diaphragm walls) has been obtained.
 - ✓ The Company has completed the tendering process and executed contracts for Phase 1 packages, including: design and construction of piles and diaphragm walls; design, supply, and installation of equipment for the swimming pool system; design, supply, and installation of equipment for the wastewater treatment system; and monitoring of settlement and structural inclination.



- ✓ Construction works have completed the package for design and construction of piles and diaphragm walls.
- **For Dragon Tower and Dragon Mall:** Implementation has not yet commenced.

(iv) Economic and Social Efficiency of the Project:

The mixed-use complex project comprising office, commercial, hotel, and residential components at No. 628–630 Võ Văn Kiệt Street, Chợ Quán Ward, upon completion, will establish a modern, well-planned residential area that meets contemporary living standards and helps address part of the housing demand in the city. At the same time, the project will contribute to urban redevelopment and management, promote local economic growth, and support the development of a modern urban landscape in line with the master planning orientation of Hồ Chí Minh City, creating a distinctive architectural highlight along Võ Văn Kiệt Boulevard.

In addition, the project is expected to generate the following economic and social benefits:

- Alleviating population density in currently overcrowded areas within the city.
- Enhancing the urban landscape, attracting investment, and contributing to the economic, political, and social development of Hồ Chí Minh City.
- Establishing a new residential community that ensures proper sanitation, security, and public order.
- Increasing the availability of public welfare facilities, improving educational standards, and creating a more skilled workforce.
- Accelerating the process of industrialization and modernization, while reducing disparities between urban and suburban areas.
- Improving living conditions for residents and enhancing the overall urban environment of Hồ Chí Minh City, both in the present and future.
- Generating employment opportunities for local workers, particularly in the construction sector.
- Providing residents with stable, modern housing in accordance with urban planning regulations.
- Contributing tax revenues to the state budget

VI. STOCK DILUTION ASSESSMENT

The public offering of additional shares through a rights issue to existing shareholders may give rise to dilution risks, as follows:

1. Dilution of Reference Price on the Ex-rights Date

The shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company are registered for trading on the Unlisted Public Company Market (UPCoM) of the Hanoi Stock Exchange under the stock code LSG. Accordingly, on the ex-rights date, the reference



price of the shares will be adjusted in accordance with the regulations of the Hà Nội Stock Exchange.

2. Dilution of Earnings per Share (EPS)

Upon the issuance of additional shares to increase charter capital, earnings per share (EPS) may decrease due to the increase in the total number of outstanding shares, while the proceeds from the offer may not immediately generate revenue or profit as expected.

3. Dilution of Book Value

After completion of the offering, the book value per share of LSG may decrease if the offering price is lower than the book value per share at the time of issuance.

However, any decline in share price, book value, or EPS is expected to be short-term. With the capital raised from the offering, the Company's business operations are anticipated to achieve improved efficiency and significant growth in the coming years.

4. Dilution of Controlling Ratio and Voting Rights

The issuance of a large number of shares to existing shareholders increases market supply and may exceed shareholders' absorption capacity. Shareholders who do not exercise their rights will experience a proportional decrease in their ownership percentage and voting rights compared to their holdings prior to the record date for exercising subscription rights.

VII. AUTHORIZATION

After the General Meeting of Shareholders approves the plan for the additional public offering of shares, the GMS authorizes the Board of Directors to decide on all matters (including but not limited to) related to the offering, specifically as follows:

1. To approve the detailed plan for the use of proceeds in line with the policy approved by the GMS and in compliance with applicable regulations; to decide on the specific allocation and use of the proceeds from the offering and/or to amend, supplement, or adjust the plan for the use of proceeds in accordance with the capital increase schedule, the Company's business operations, overall development strategy, and in the best interests of the Company and its shareholders;
2. To decide on the use of temporarily idle proceeds from the offering that have not yet been disbursed due to the disbursement schedule in accordance with the approved offering plan, in compliance with legal regulations, ensuring the principles of capital preservation and optimization of the Company's benefits, and in accordance with the Company's internal regulations and delegation of authority; the BOD shall report on the implementation of this authorization at the nearest GMS meeting.



3. To decide on the selection of the securities company to act as the underwriter; determine the underwriting amount and ratio, underwriting fee, and detailed terms and conditions of the underwriting plan. At the same time, to assign and authorize the Board of Directors (or the legal representative) to negotiate, approve and execute the Underwriting Agreement, as well as other relevant documents and materials with the securities company, in accordance with applicable laws and the Company's Charter.
4. To implement the plan for offering additional shares to the public for existing shareholders, including but not limited to:
 - Proactively determining the appropriate timing to implement the offering plan, applying for offering approval, distribute shares, and utilize the proceeds in accordance with market conditions and actual circumstances to maximize benefits for the Company and its shareholders.
 - Approving the plan to ensure compliance with foreign ownership.
 - Deciding on the criteria, list of investors, and allocation of all Undistributed Shares (if any) to other shareholders/investors (excluding those cases specified under Clause 3, Article 17 and Clause 2, Article 195 of the Law on Enterprises), in compliance with Article 42 of Decree 155, at an offering price of 10,000 dong per share.
 - Carrying out all necessary procedures to obtain approval for the share offering in accordance with the approved plan, including supplementing, amending, and finalizing documentation to ensure that the offering is conducted lawfully and in compliance with regulations.
5. To carry out additional securities registration and additional trading registration for the newly issued shares: to perform all necessary procedures to register the additional securities with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and to register additional trading on the Stock Exchange after completion of the offering, in accordance with regulations.
6. To amend and supplement the Company's Charter in relation to changes in the number of shares and the charter capital of the Company following the completion of the offering based on the actual results, and to report such amendments at the nearest GMS meeting.
7. To authorize the BOD to carry out procedures for registering the increase in charter capital after completion of the offering.

8. In addition to the above authorizations, during the implementation of the offering plan, the GMS authorizes the BOD to supplement, amend, and finalize the offering plan as required by competent State authorities and/or in accordance with actual circumstances to ensure that the additional public offering is conducted lawfully, in compliance with regulations, and in the best interests of the Company and its shareholders.

