

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Số: /TTr-LSG.HĐQT

TỜ TRÌNH

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

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- 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; Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- 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; Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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

- Căn cứ nhu cầu vốn thực tế của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, đính kèm theo Tờ trình này là “**Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**”.

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

Trân trọng./ *my*

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Quang Hiến



**PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM
CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

*(kèm theo Tờ trình số / TTr-LSG.HĐQT ngày/...../2026 về việc Thông qua
Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**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**”);
- Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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**”);
- Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 115**”);
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn ViNa (“**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.



Handwritten signature or mark.

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	90.000.000 (<i>Chín mươi triệu</i>) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2025:	0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:	200.000.000 (<i>Hai trăm triệu</i>) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	2.000.000.000.000 (<i>Hai nghìn tỷ</i>) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:	9 : 20 <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 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm.</i>
- Số cổ phần dự kiến sau phát hành:	290.000.000 (<i>Hai trăm chín mươi triệu</i>) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	2.900.000.000.000 (<i>Hai nghìn chín trăm tỷ</i>) đồng.
- Phương thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức phát hành quyền mua cổ phần 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 quyền mua 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 đảm bảo khả năng thành công của đợt phát hành và phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm triển khai.

<p>- Giá chào bán dự kiến:</p>	<p>10.000 đồng/cổ phiếu.</p>
<p>- Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết:</p>	<p>- 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 9 : 20, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua $100 * 20 / 9 = 222,22$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Cổ đông A được quyền mua thêm 222 cổ phiếu mới.</i></p> <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>- ĐHĐCĐ sau đây 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.



Handwritten signature or mark.

<p>- Hạn chế chuyển nhượng:</p>	<p>Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p>- Thời gian chào bán dự kiến:</p>	<p>Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.</p> <p>Thời gian thực hiện cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.</p>
<p>- 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:</p>	<p>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%.</p>

- 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 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 chủ sở hữu với mục đích để thực hiện dự án, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu động.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến sẽ được sử dụng như sau. Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán này là 2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ đồng). Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn 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	Cơ cấu lại các khoản nợ	350.000.000.000	Năm 2026
3	Bổ sung vốn lưu động	150.000.000.000	Năm 2026 - 2027
Tổng cộng		2.000.000.000.000	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn thời gian dự kiến sử dụng được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn nêu trên, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại 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.

1. Thông tin về dự án Dragon Riverside City



ng

Dự án Dragon Riverside City do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na 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-DMTM ngày 30/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa 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 tháng 11 năm 2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa;
- 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa 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/HDXD - 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa làm chủ đầu tư;
- Văn bản số 563/HDXD - 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/HDXD - 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).

(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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

8/16

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

th

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.
- Diện tích mặt đất sử dụng: 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 kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án.
- Tổng mức đầu tư dự án: 12.725 (Mười hai ngàn bảy trăm hai mươi lăm tỷ đồng),

Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
A	DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG	5.803	
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT	996	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	3.101	
1	Chi phí xây dựng đã thực hiện trước đây.	155	
2	Chi phí xây dựng đang thực hiện.	215	
3	Chi phí xây dựng chưa thực hiện.	2.730	

Số TT	Tên hạng mục chi phí	Ngân sách (tỷ đồng)	Ghi chú
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	205	
	+ Chi phí Quản lý dự án và tổng thầu.	205	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	176	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	743	
	+ Chi phí tư vấn khác:	55	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	687	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	582	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	328	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	254	
B	DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ KHÁCH SẠN.	6.851	
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHI PHÍ LIÊN QUAN VỀ ĐẤT	1.711	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	3.418	
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	127	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	96	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	839	
	+ Chi phí tư vấn khác:	37	
	+ Chi phí lãi vay vốn hóa;	802	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	660	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	372	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	288	
C	HẠ TẦNG, CẢNH QUAN TOÀN KHU	71	
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG.	54	
II	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN:	4	
III	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ:	2	
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC:	0	
V	CHI PHÍ DỰ PHÒNG:	12	
	+ Dự phòng phí do các công tác về khối lượng.	6	
	+ Dự phòng phí do trượt giá.	6	
VII	TỔNG CỘNG	12.725	

Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn của nhà đầu tư: Hoàn tất việc góp vốn Quý 3 năm 2026.
- Tiến độ huy động vốn:
- + Vốn vay: Khi dự án hoàn thành thủ tục đầu tư và bắt đầu triển khai xây dựng.



nh

+ Vốn huy động từ tiền mua nhà: Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ và/hoặc hợp đồng cho thuê sản phẩm thương mại dịch vụ với khách hàng khi dự án đủ điều kiện mở bán và/hoặc cho thuê theo quy định pháp luật.

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: Trong vòng 72 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện:

ST T	Hạng mục	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm kết thúc
A.	Dự án Dragon Hill Premier	T07/2026	T08/2028
1	Pháp lý dự án	T07/2026	T12/2026
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án - bổ sung	T07/2026	T11/2026
	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T07/2026	T8/2026
	+ Văn bản đủ điều kiện kinh doanh	T11/2026	T12/2026
2	Đấu thầu và thi công xây dựng	T05/2026	T08/2028
	a. Đấu thầu	T05/2026	T01/2028
	+ Chọn thầu thi công	T05/2026	T01/2028
	b. Thi công xây dựng	T8/2026	T08/2028
	+ Thi công kết cấu phần thân	T8/2026	T10/2027
	+ Thi công hoàn thiện	T10/2026	T05/2028
	+ Thi công hệ thống cơ điện	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hệ thống PCCC	T8/2026	T03/2028
	+ Thi công hạ tầng	T11/2027	T05/2028
	+ Thi công cảnh quan	T02/2028	T05/2028
	+ Vận hành, vệ sinh và nghiệm thu	T05/2028	T07/2028
	+ Bàn giao công trình xây dựng	T07/2028	T08/2028
B.	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	T07/2026	T02/2028
1	Pháp lý dự án	T07/2026	T02/2028
	+ Thẩm định TKCS	T09/2027	T10/2027
	+ Thẩm định TKKT	T12/2027	T01/2028
	+ Thông báo tiền sử dụng đất dự án	T07/2026	T11/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

11/16

	+ Cấp giấy chứng nhận QSDĐ	T11/2026	T01/2027
	+ Cấp phép xây dựng công trình	T01/2028	T02/2028
2	Đấu thầu và thi công xây dựng		

(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.
- ✓ Về hoạt động bán hàng: Công ty đã xây dựng kế hoạch mở bán đợt 1 đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

- 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

12/16

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

huy

- Người dân có thêm chỗ ở ổn định, hiện đại theo đúng quy hoạch.
- Đóng góp nguồn thu thuế vào ngân sách nhà nước.
- Đánh giá về hiệu quả kinh tế của dự án:
 - ✓ Thời gian hoàn vốn của dự án kể từ khi được bắt đầu thi công xây dựng: khoảng 9 năm
 - ✓ NPV (Suất chiết khấu 15,9%/năm) = 420.702 triệu đồng
 - ✓ IRR: 31%/năm.

2. Cơ cấu lại các khoản nợ

TT	Thông tin khoản nợ	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Công ty TNHH TM-DV Trang Lâm	350.000.000.000	2026
Tổng cộng		350.000.000.000	

3. Bổ sung vốn lưu động

TT	Thông tin vốn lưu động	Giá trị (Đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Bổ sung vốn lưu động, chi phí hoạt động công ty, hoạt động đầu tư tài chính	150.000.000.000	2026-2027
Tổng cộng		150.000.000.000	

4. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhân rồi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

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 nhân rồi 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 nhân rồi phải 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.

IV. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cổ phần 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).

V. 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



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

14/16

nh

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 rồi chưa 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 ĐHCĐ 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. Triển khai Phương án 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 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.
4. 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.
5. 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.
6. Giao HĐQT thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành.

7. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ 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.



W

No: /TTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, April....., 2026

PROPOSAL

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

DRAFT

To: Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2025

- 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, and its guiding documents;

- 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, and its guiding documents;

- 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; and Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025 amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government;

- 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; and Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance;

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

- Based on the Company's actual capital requirements,

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the plan to offer additional shares to existing shareholders, attached hereto as the **"Plan for Additional Share Issuance to existing shareholders."**

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

Yours sincerely./ *WZ*

Recipients:

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

**ON BEHALF OF BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**

Nguyễn Quang Hiến



- Number of Treasury Shares as of December 31, 2025:	0 share
- Expected Number of Shares to be Offered:	200.000.000 (<i>Two hundred million</i>) shares.
- Total offering value (at par value)	2.000.000.000.000 (Two thousand billion) dong.
- Rights exercise ratio:	9 : 20 <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 09 rights shall be entitled to purchase 20 additional shares.</i>
- Estimated number of shares after issuance :	290.000.000 (Two hundred ninety million) shares.
- Estimated Charter Capital after issuance:	2.900.000.000.000 (Two thousand nine hundred 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.



Handwritten signature or mark.

<p>- Principles for determining the offering price:</p>	<p>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. This offering price is determined based on ensuring the success of the issuance and in alignment with the Company's financial position at the time of implementation</p>
<p>- Estimated offer price:</p>	<p>10.000 dong/share.</p>

<p>- Principle of rounding and handling the decimal of shares and undistributed shares:</p>	<p>- The number of shares that existing shareholders are entitled to purchase shall be rounded down to the nearest whole share. Any fractional shares (if any) shall be aggregated into whole shares, and the Board of Directors shall be authorized to handle such fractional shares. <i>Example: On the record date, shareholder A owns 100 shares. With the ratio of 9:20, shareholder A is entitled to have the purchase right of $100 * 20 / 9 = 222,22$ shares. After being rounded down to units, shareholder A is allowed to buy 222 additional shares.</i></p> <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
---	--



Handwritten signature or mark.

<p>- Transfer restriction:</p>	<p>Those new shares offered for the existing shareholders will not be restricted to transfer.</p> <p>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.</p> <p>The shares purchased by the underwriting organization pursuant to the commitment under the underwriting agreement shall not be subject to transfer restrictions</p> <p>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.</p>
<p>- Transfer the subscription rights:</p>	<p>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.</p> <p>The subscription right can be transferred only one (01) time to one or other different inventors (the transferee is not allowed to transfer for the third party).</p> <p>The transferor and transferee are responsible for transferred price, payment and fulfilling their obligations as stipulated regarding the transfer.</p>
<p>- Estimated offering period:</p>	<p>The offering is expected to be conducted in 2026, following the issuance of the Certificate of Registration for the additional public share offering by the State Securities Commission of Vietnam ("SSC").</p> <p>The specific timing of implementation shall be authorized by the General Meeting of Shareholders ("GMS") to be determined by the Board of Directors ("BOD").</p>
<p>- Minimum successful ratio and the plan to cover any shortfall in the expected proceeds from the offering for project implementation:</p>	<p>As this additional public share offering is underwritten with firm commitment by the underwriting organization, the offering is guaranteed to be 100% successful.</p>

- Plan to ensure compliance with foreign ownership limits:	he 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. PLAN ON CAPITAL USAGE FROM THE OFFERING:

The Company conducts an additional public offering of shares to existing shareholders in order to increase its equity capital, with the purposes of implementing projects, restructuring debts, and supplementing working capital.

The total proceeds from the offering are expected to be used as follows. The estimated total proceeds from this offering amount to VND 2.000.000.000.000 (two trillion Vietnamese dong). The Company has developed a detailed plan for the use of proceeds 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 2026-2028
2	Debt restructuring	350.000.000.000	Year 2026
3	Supplementation of working capital	150.000.000.000	Year 2026 - 2027
Total		2.000.000.000.000	

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



Handwritten signature or mark.

original intended purposes of the offering.

1. Detail about Dragon Riverside City Project

The Dragon Riverside City Project is developed by Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company 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 Cho Quan Ward), Hồ Chí Minh City.

(i) Legal basis for project implementation

- Official Letter No. 7048/UBND-ĐMTM 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-CCBVM 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



Handwritten signature

Hill Premier), Phase 2 – superstructure (from elevation ± 0.000 and above).

(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 officetel.
 - + **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 from the date of issuance of the decision approving the adjustment of the investment policy for the project.

Total investment capital of the project: 12.725 (Twelve thousand seven hundred twenty-five billion Vietnamese dong)

No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
A	PROJECT: HIGH-RISE APARTMENT COMPLEX	5.803	



No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
I	Land use fees and other land-related expenses	996	
II	Construction costs	3.101	
1	Completed construction costs (previously implemented)	155	
2	Ongoing construction costs	215	
3	Remaining construction costs (not yet implemented)	2.730	
III	Project management costs	205	
	+ Project management and main contractor costs	205	
IV	Investment consulting costs	176	
V	Other consulting costs	743	
	+ Other consulting expenses	55	
	+ Capitalized borrowing costs	687	
VI	Contingency costs	582	
	+ Contingency for quantity variations	328	
	+ Price escalation contingency	254	
B	PROJECT: COMMERCIAL CENTER AND HOTEL	6.851	
I	Land use fees and other land-related expenses	1.711	
II	Construction costs	3.418	
III	Project management costs	127	
IV	Investment consulting costs	96	
V	Other consulting costs	839	
	+ Other consulting expenses	37	
	+ Capitalized borrowing costs	802	
VI	Contingency costs	660	



Handwritten signature

No.	Cost Item	Budget (VND billion)	Notes
	+ Contingency for quantity variations	372	
	+ Price escalation contingency	288	
C	INFRASTRUCTURE AND LANDSCAPING WORKS	71	
I	Construction costs	54	
II	Project management costs	4	
III	Investment consulting costs	2	
IV	Other consulting costs	-	
V	Contingency costs	12	
	+ Contingency for quantity variations	6	
	+ Price escalation contingency	6	
	TOTAL	12.725	

Capital Contribution and Fund Mobilization Schedule:

- Investor's capital contribution schedule: Completion by Q3/2026
- Fund mobilization schedule:
 - + Loan capital: Upon completion of investment procedures and commencement of construction.
 - + Proceeds from property sales: At the time of signing apartment sale and purchase agreements and/or commercial service lease agreements with customers when the project is eligible for sale and/or lease in accordance with applicable laws.

Schedule for Implementation of Key Project Objectives:

- Investment preparation and completion of legal procedures (investment, land, construction): Within 24 months from the date of issuance of the decision approving the adjustment of the investment policy.
- Construction and operation commencement: Within 72 months from the date of issuance of the investment policy approval decision.

Implementation Schedule:



No	Item	Start date	End date
A.	Project Dragon Hill Premier	07/2026	08/2028
1	Project Legal Procedures	07/2026	12/2026
	+ Notice of land use fee – supplementation	07/2026	11/2026
	+ Issuance of Land Use Rights Certificate	11/2026	01/2027
	+ Issuance of Construction Permit	07/2026	8/2026
	+ Approval for eligibility to conduct business	11/2026	12/2026
2	Tendering and Construction	05/2026	08/2028
	a. Tendering	05/2026	01/2028
	+ Selection of construction contractors	05/2026	01/2028
	b. Construction	8/2026	08/2028
	+ Structural works (superstructure)	8/2026	10/2027
	+ Finishing works	10/2026	05/2028
	+ Mechanical & Electrical (M&E) systems installation	8/2026	03/2028
	+ Fire Protection and Fighting (PCCC) systems installation	8/2026	03/2028
	+ Infrastructure works	11/2027	05/2028
	+ Landscaping works	02/2028	05/2028
	+ Operation, cleaning, and acceptance testing	05/2028	07/2028
	+ Handover of the construction works	07/2028	08/2028
B.	Project Dragon Mall and Dragon Tower	07/2026	02/2028
1	Project Legal Procedures	07/2026	02/2028
	+ Appraisal of the Basic Design (Feasibility Study Design)	09/2027	10/2027
	+ Appraisal of the Technical Design	12/2027	01/2028
	+ Notice of land use fee for the project	07/2026	11/2026



Handwritten signature

No	Item	Start date	End date
	+ Issuance of the Land Use Rights Certificate	11/2026	01/2027
	+ Issuance of the Construction Permit	01/2028	02/2028
2	Tendering and Construction		

(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.
 - ✓ Regarding sales activities: The Company has developed the plan for the first sales launch and prepared marketing and communication materials for the project.
- **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
- Evaluation of the Project's Financial Efficiency:
 - Payback period from the commencement of construction: approximately 9 years
 - Net Present Value (NPV) at a discount rate of 15.9% per annum: VND 420,702 million
 - Internal Rate of Return (IRR): 31% per annum

2. Debt Restructuring

No	Debt Information	Amount (dong)	Expected period of use
1	Trang Lam Trading Services Company Limited	350.000.000.000	2026
Total		350.000.000.000	

3. Supplementation of Working Capital

No	Working Capital Information	Amount (dong)	Expected period of use
1	Supplementation of working capital, covering the Company's operating expenses, and financial investment activities.	150.000.000.000	2026-2027
Total		150.000.000.000	



Handwritten signature or mark.

4. Plan for Utilization of Temporarily Idle Proceeds from the Offering Pending Disbursement Schedule:

During the period pending disbursement for the aforementioned capital utilization plans, the Company may use the temporarily idle funds for the following purposes:

- (i) Deposits at commercial banks;*
- (ii) Short-term financial investments;*
- (iii) Short-term lending;*
- (iv) Other short-term business activities.*

The utilization of temporarily idle funds must comply with applicable laws, as well as the Company's internal regulations and delegation of authority, while ensuring the principles of capital safety and optimization, and must not affect the planned use of proceeds for the purposes of the offering.

IV. 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.

V. AUTHORIZATION

After the General Meeting of Shareholders (“GMS”) approves the plan for the additional public offering of shares, the GMS authorizes the Board of Directors (“BOD”) 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 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



Handwritten signature or mark.

finalizing documentation to ensure that the offering is conducted lawfully and in compliance with regulations.

4. 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.
5. 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.
6. To authorize the BOD to carry out procedures for registering the increase in charter capital after completion of the offering.
7. 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.

