

Số: /TTr-LSG.HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Các vấn đề cần biểu quyết
tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) kính trình các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025, như sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã được kiểm toán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Báo cáo tài chính với kết quả chủ yếu như sau:

- Tổng doanh thu: 190,11 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 164,28 tỷ đồng, trong đó:
 - Giá vốn hàng bán: 4,37 tỷ đồng
 - Chi phí tài chính: 146,82 tỷ đồng
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp: 13,08 tỷ đồng
 - Chi phí khác: 0,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 25,83 tỷ đồng (kế hoạch: 2,55 tỷ đồng).

2. Quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025: 20,51 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 168,10 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 188,61 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 2,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 186,61 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức



h

3. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư : 1.218,80 tỷ đồng
- Tổng doanh thu: 225,95 tỷ đồng
- Tổng chi phí: 77,94 tỷ đồng , trong đó:
 - + Giá vốn hàng bán: 5,55 tỷ đồng
 - + Chi phí tài chính: 62,99 tỷ đồng
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 8,60 tỷ đồng
 - + Chi phí khác: 0,80 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 148,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 118,41 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức.

4. Quyết định thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026.

Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) hiện nay chuyên trách và trực tiếp tham gia việc quản lý điều hành Công ty, được Công ty chi trả lương theo quy chế tiền lương của Công ty, do đó không hưởng thù lao HĐQT.

Hiện mức thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Kiểm soát (BKS) của Công ty chưa được điều chỉnh trong 10 năm qua (từ 2016 đến 2025). Trong khi đó, quy mô hoạt động, yêu cầu quản trị doanh nghiệp cũng như trách nhiệm giám sát của HĐQT và BKS ngày càng cao. Đặc biệt, trong bối cảnh Công ty đang triển khai các kế hoạch đầu tư và phát triển dự án trong giai đoạn tới.

Để đảm bảo mức thù lao của HĐQT và BKS phù hợp với mặt bằng chung của các doanh nghiệp trong cùng ngành, đồng thời tạo điều kiện để HĐQT và BKS thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng chiến lược phát triển của Công ty, HĐQT trình ĐHĐCĐ xem xét điều chỉnh mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2026, như sau:

STT	Chức danh	Thù lao năm 2026 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2026 (đồng)
1	Phó chủ tịch HĐQT	12.000.000	1	144.000.000
2	Thành viên HĐQT	9.000.000	3	324.000.000
3	Trưởng Ban KS	9.000.000	1	108.000.000
4	Thành viên Ban KS	6.000.000	2	144.000.000
Tổng cộng				720.000.000

5. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, với các nội dung chính như sau:

- 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 chào bán dự kiến:	200.000.000 (Hai trăm triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ) 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 (Hai trăm chín mươi triệu) cổ phiếu.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:	2.900.000.000.000 (Hai nghìn chín trăm tỷ) đồng.
- Giá chào bán dự kiến:	10.000 đồng/cổ phiếu.
- 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.
- Thời gian chào bán dự kiến:	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.
- Mục đích sử dụng vốn của việc chào bán thêm cổ phiếu	Để thực hiện Dự án Dragon Riverside City, cơ cấu lại các khoản nợ và bổ sung vốn lưu 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

Trang 3/4

nh

Chi tiết nội dung phương án kính trình ĐHĐCĐ thông qua theo Tờ trình số/TTr-LSG.HĐQT ngày/...../2026 của Hội đồng Quản trị.

6. Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2026.

Ban kiểm soát đề xuất ĐHĐCĐ quyết định chọn các đơn vị kiểm toán trong danh sách đính kèm và giao cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán phù hợp, hội đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2026 theo nội dung Tờ trình số 141/TTr-LSG.BKS ngày 13/3/2026 của Ban kiểm soát.

Trên đây là các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhon, Tài).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Quang Hiển

No: /TTr-LSG.HĐQT

Hồ Chí Minh City, date month year 2026

DRAFT

**PROPOSAL
ISSUES TO BE VOTED**

At the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025

To: The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025

The Board of Directors of Saigon Vi Na Land Joint Stock Company (LAND SAI GON) hereby provides a detailed explanation of the matters proposed for voting at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

1. Approval of the Company's Audited Financial Statements for 2025.

The Board of Directors proposes that the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) approve the financial statements with the key results as follows:

- Total revenue: 190,11 billion VND.
- Total expenses: 164,28 billion VND, including:
 - + *Cost of goods sold* : 4,37 billion VND
 - + *Financial expenses* : 146,82 billion VND
 - + *General and Administrative expenses* : 13,08 billion VND
 - + *Other expenses* : 0,01 billion VND
- Profit before tax: 25,83 billion VND, (planned 2,55 billion VND)

2. Decision on the Distribution of After-Tax Profit for the Fiscal Year 2025

- Profit after tax 2025: 20,51 billion VND
- Retained earnings from previous year: 168,10 billion VND
- Total undistributed profit after tax: 188,61 billion VND

Proposed distribution:

- Bonus and welfare fund: 2,0 billion VND
- Remaining profit: 186,61 billion VND
- Dividend Distribution: No dividend distribution



Handwritten signature or mark.

3. Approval of the business plan for 2026:

- Total required investment capital: 1.218,8 billion VND
- Total revenue : 225,95 billion VND
- Total expenses : 77,94 billion VND, including:
 - + *Cost of goods sold: 5,55 billion VND*
 - + *Financial expenses: 62,99 billion VND*
 - + *General and Administrative expenses: 8,6 billion VND*
 - + *Other expenses: 0,8 billion VND*
- Profit before tax : 148,01 billion VND
- Profit after tax : 118,41 billion VND
- Dividend Distribution: No dividend distribution

4. Approval of the remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board for 2026

The current Chairman of the Board of Directors (BOD) is fully dedicated and directly involved in the management and operations of the Company. As a result, the Chairman receives a salary in accordance with the Company's salary regulations and does not receive BOD remuneration.

The remuneration of the Board of Directors (BOD) and the Supervisory Board (SB) of the Company has remained unchanged for the past 10 years (from 2016 to 2025). Meanwhile, the scale of operations, corporate governance requirements, and supervisory responsibilities of the BOD and SB have significantly increased, particularly as the Company is implementing its investment and project development plans in the coming period.

In order to ensure that the remuneration of the BOD and SB is aligned with industry benchmarks, and to enable them to effectively perform their governance, supervisory, and strategic orientation roles, the BOD respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (GMS) for consideration and approval the adjustment of remuneration for the BOD and SB for the year 2026, as follows:



No.	Title	Remuneration for 2026 (dong/person/month)	Number of people	Total Remuneration for 2026 (dong)
1	Vice Chairman of BOD	12.000.000	1	144.000.000
2	Member of BOD	9.000.000	3	324.000.000
3	Head of Supervisory Board	9.000.000	1	108.000.000
4	Member of Supervisory Board	6.000.000	2	144.000.000
Total				720.000.000

5. Approval of the plan of additional shares' issuance to existing shareholders, with the main contents as follows:

- 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.
- 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 (<i>Two thousand billion</i>) 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 (<i>Two hundred ninety million</i>) shares.
- Estimated Charter Capital after issuance:	2.900.000.000.000 (<i>Two thousand nine hundred billion</i>) dong.



- Estimated offering price:	10.000 dong/share.
- Method of offering:	The additional shares shall be offered to the public to existing shareholders through a rights offering to existing shareholders.
- Estimated offering period:	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").
- Purpose of using the proceeds from the additional share issuance	To implement the Dragon Riverside City Project, restructure existing debts, and supplement working capital.

Detailed plan submitted to the General Meeting of Shareholders for approval as per Proposal no...../TTr-LSG.HĐQT dated/...../2026 of Board of Directors.

6. Selection of the Audit Firm for the 2026 Financial Statements.

The Supervisory Board proposes that the General Meeting of Shareholders (GMS) decide on the selection of audit firms from the attached list and authorize the Board of Directors to implement and sign a contract with a qualified audit firm to conduct the audit and review of the Company's financial statements for the year 2026, in accordance with Proposal No. 141/TTr-LSG.BKS dated March 13, 2026, from the Supervisory Board.

The above are the matters to be voted on at the General Meeting. The Board of Directors respectfully submits them to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025.

Sincerely submitted./.

Recipients:

- As above;
- Archive: Clerical office, Finance-Accounting Department (Nhơn, Tài).

**ON BEHALF OF BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**

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