



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 2241 8282-38382030 / Fax: (028) 38381626

Website: www.landsaigon.vn

Số GCNĐKDN: 0305316946 do Sở Kế hoạch - Đầu tư TP.HCM cấp

Đăng ký lần đầu ngày 16/11/2007, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 04/6/2025

Số: 607 /TB-LSG.HĐQT

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

THÔNG BÁO
Về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

Kính gửi: Quý Cổ đông

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) trân trọng thông báo: LAND SAI GON tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản với các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

I. Thời gian quá trình lấy ý kiến:

- Ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách cổ đông được quyền biểu quyết: 11/08/2026.
- Thời gian gửi Phiếu lấy ý kiến cho cổ đông: 18/08/2026.
- Thời gian LAND SAI GON tiếp nhận Phiếu lấy ý kiến cổ đông từ ngày 18/08/2026 đến 17:00 ngày 04/09/2026.

II. Nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:

1. Giải trình về giá trị tổng mức đầu tư và đề xuất về nguồn vốn thực hiện Dự án Dragon Riverside City.
2. Thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

III. Biểu quyết:

Quý cổ đông thực hiện quyền biểu quyết bằng cách tải Phiếu biểu quyết và xem tài liệu tại Website: www.landsaigon.vn, hoặc quét mã QR sau đây:



Địa chỉ tiếp nhận phiếu lấy ý kiến đã biểu quyết, Gửi trực tiếp/gửi qua bưu điện: Văn phòng Công ty LAND SAI GON, 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.HCM.

Hoặc gửi vào địa chỉ email Công ty: info@landsaigon.vn Phiếu lấy ý kiến đã biểu quyết (bản scan/hình chụp).

Quý cổ đông cần thêm thông tin, vui lòng liên hệ Công ty LAND SAI GON để được hỗ trợ:

Người liên hệ	Email/Điện thoại
Ông Bùi Hữu Tài	Email: taibh@landsaigon.vn Điện thoại: (028) 2241 8696 Số di động: 0903 621 555 (zalo, viber)

Trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK (Tài)

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiển



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ : 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Điện thoại : (028) 2241 8282 – 3838 2030

Email : info@landsaigon.vn Website: <http://www.landsaigon.vn>

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

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

I. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG:

- Tên cổ đông/Bên nhận Ủy quyền:
- Số CCCD/Hộ chiếu/MSDN:
cấp ngày:..... tại:.....
- Địa chỉ:
- Quốc tịch:.....
- Người đại diện theo pháp luật (nếu cổ đông là tổ chức):.....
- Số CCCD/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật:.....
cấp ngày:..... tại:.....
- Điện thoại liên hệ:.....Email:
- Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày đăng ký cuối cùng (11/08/2026):
- Số phiếu biểu quyết (trường hợp cổ đông không điền thông tin tại nội dung này thì số phiếu biểu quyết được hiểu bằng với số lượng cổ phần sở hữu tại ngày ĐKCC):



II. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM.
- Mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Đăng ký lần đầu ngày 16/11/2007, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 04/6/2025.

III. MỤC ĐÍCH VÀ NỘI DUNG XIN Ý KIẾN:

- Thông qua Tờ trình Giải trình về giá trị tổng mức đầu tư và đề xuất về nguồn vốn thực hiện Dự án Dragon Riverside City.
- Thông qua Tờ trình về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Quý cổ đông vui lòng tham khảo chi tiết nội dung Tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản trên trang điện tử của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na: <http://www.landsaigon.vn/>

Hoặc quét mã QR sau đây:



IV. CÁC VẤN ĐỀ LẤY Ý KIẾN ĐỀ THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT

1. Tờ trình giải trình về giá trị tổng mức đầu tư và đề xuất về nguồn vốn thực hiện Dự án Dragon Riverside City.

Biểu quyết (đánh dấu (✓) hoặc (X) vào một trong ba ô tương ứng)

☐

Tán thành

☐

Không tán thành

☐

Không có ý kiến

2. Tờ trình về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Biểu quyết (đánh dấu (✓) hoặc (X) vào một trong ba ô tương ứng)

☐

Tán thành

☐

Không tán thành

☐

Không có ý kiến

❖ Lưu ý cách thức biểu quyết:

Quý Cổ đông cho ý kiến bằng cách đánh dấu (✓) hoặc (X) vào 01 (một) trong 03 (ba) ô lựa chọn cho nội dung biểu quyết (Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến). Trong trường hợp đánh dấu nhầm hoặc muốn thay đổi ý kiến, Cổ đông phải tô đen ô đã đánh dấu, ký tên ngay bên cạnh và chọn ô khác.

- Phiếu hợp lệ:

- + Là Phiếu lấy ý kiến phải theo mẫu do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na phát hành, có đầy đủ chữ ký của Cổ đông/Người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của Công ty (đối với Cổ đông tổ chức)/Người đại diện theo ủy quyền trong trường hợp ủy quyền biểu quyết nội dung lấy ý kiến (gửi kèm Giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định pháp luật);
- + Phong bì đựng Phiếu lấy ý kiến còn nguyên vẹn trước khi thực hiện kiểm phiếu (không bị mở trước thời điểm kiểm phiếu);
- + Phiếu không bị gạch, tẩy, xóa, cạo, sửa;
- + Nội dung biểu quyết hợp lệ là nội dung được Cổ đông đánh dấu (✓) hoặc (X) cụ thể vào 01 (một) trong 03 (ba) ô lựa chọn: Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến.

- + Khi cả 3 ô (Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến) tại vấn đề cần lấy ý kiến không được đánh dấu nhưng Cổ đông vẫn ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu là tổ chức) vào văn bản này thì được xem là Không có ý kiến.
- + Phiếu lấy ý kiến cổ đông phải gửi về Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na trước 17 giờ 00 phút ngày 04/09/2026.
- Phiếu không hợp lệ: là phiếu không đúng theo các quy định của Phiếu hợp lệ.

V. HÌNH THỨC VÀ THỜI HẠN GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN:

Đề nghị Quý Cổ đông gửi Phiếu lấy ý kiến đã trả lời về Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na **chậm nhất 17h00 ngày 04/09/2026** theo một trong các hình thức sau:

1. **Gửi trực tiếp/gửi qua bưu điện:** Phiếu lấy ý kiến (bản chính do Công ty phát hành) được đựng trong phong bì dán kín và gửi về Công ty theo địa chỉ: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, 628 - 630 Võ Văn Kiệt, phường Chợ Quán, TP. HCM (Phong bì ghi rõ là **Phiếu lấy ý kiến cổ đông**).
2. **Gửi vào địa chỉ email Công ty:** Phiếu lấy ý kiến (bản scan/hình chụp) và được gửi đến địa chỉ email: info@landsaigon.vn (Cổ đông phải gửi bằng địa chỉ email đã đăng ký hợp lệ trong Danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp). Trường hợp gửi bằng email khác, Cổ đông vui lòng cung cấp thêm bản scan/hình chụp CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN). **Lưu ý:** File scan hoặc hình chụp phải đảm bảo rõ ràng, không bị nhòe và thể hiện đầy đủ nội dung văn bản).

Nếu cần hỗ trợ giải đáp thêm, Quý Cổ đông vui lòng liên hệ Ông Bùi Hữu Tài - Thư ký Công ty (SĐT: 0903 621 555; Email: taibh@landsaigon.vn).

CỔ ĐÔNG/BÊN NHẬN ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ tên và đóng dấu Công ty)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quang Hiến

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 Vi na

- 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 Vi Na (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 Vi Na;
- 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 nhàn rỗi 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 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.



Số: /NQ-LSG.DHĐCĐ TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

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:/BB-LSG.DHĐCĐ 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:%

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.DHĐCĐ ngày 23/04/2026).

Tỷ lệ tán thành:%



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 (Nhơn, Tài)

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

Nguyễn Quang Hiên



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

I. BÊN ỦY QUYỀN

Tên cổ đông:

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/MSDN:ngày cấp:..... nơi cấp:.....

Địa chỉ liên lạc/Trụ sở chính:

Số cổ phần sở hữu/Đại diện sở hữu: cổ phần.

Là cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đồng ý ủy quyền cho:

II. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

Tên cá nhân/tổ chức:

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/MSDN:.....ngày cấp:..... nơi cấp:.....

Địa chỉ liên lạc/Trụ sở chính:.....

Số cổ phần Ủy quyền: cổ phần.

Nội dung ủy quyền:

- Bên Ủy Quyền ủy quyền cho Bên nhận Ủy Quyền thực hiện biểu quyết theo hướng dẫn trên Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na với tư cách là đại diện cho số cổ phần mà Bên Ủy quyền đang sở hữu vào ngày chốt danh sách cổ đông.
- Bên nhận Ủy Quyền chỉ được thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền theo giấy ủy quyền này và tuân thủ các quy định ủy quyền theo Luật dân sự.
- Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hết thời hạn lấy ý kiến.

Tôi/Chúng tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc ủy quyền trên và không khiếu nại gì sau này đối với nội dung đã ủy quyền.

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)

Lưu ý: Vui lòng gửi Giấy ủy quyền này kèm theo Phiếu lấy ý kiến

Handwritten mark