

Số: 653 /NQ-LSG.HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Về việc phê duyệt Phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán
thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 17/6/2020 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**”);

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 (“**Luật Chứng Khoán**”);

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 (“**Nghị Định 155**”), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 (“**Nghị Định 245**”);

Căn cứ Thông tư số 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 số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 (“**Thông tư 115**”);

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“**Công ty**”);

Căn cứ Nghị quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/9/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty (“**Nghị Quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ**”);

Căn cứ Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/8/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (“**Tờ Trình 605/TTr-LSG.HĐQT**”);



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

1/3



Căn cứ Biên bản họp số 652/BB-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt Phương án chi tiết sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

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 và bổ sung vốn lưu động.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.650.000.000.000 VND (Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ đồng). Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

TT	Nội dung sử dụng vốn	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 nhận 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 nhận rồi 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

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

Điều 2. Tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, Hội đồng quản trị sẽ cân đối và phân bổ số tiền thu được phù hợp với mục đích sử dụng, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và tối đa hóa quyền lợi của cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

Điều 3. Giao Tổng Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc và quyết định các vấn đề có liên quan để hoàn tất việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng phương án sử dụng vốn nêu trên.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Bộ phận, đơn vị, cá nhân có liên quan tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- HĐQT, Trưởng BKS ;
- Lưu: VT, TK, BP.TCKT (Nhơn) 4/2

**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, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Số: 654NQ-LSG.HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Về việc phê duyệt Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng theo quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 (“**Luật Doanh Nghiệp**”);

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 (“**Luật Chứng Khoán**”);

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 155**”), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 (“**Nghị Định 245**”);

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 118**”), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 (“**Thông tư 115**”);

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“**Công Ty**”);

Căn cứ Nghị quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/9/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty (“**Nghị Quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ**”);

Căn cứ Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/8/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (“**Tờ Trình 605/TTr-LSG.HĐQT**”);



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



Căn cứ Biên bản họp số 652/BB-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“LSG” hoặc “Công Ty”) theo Công văn số 8935/UBCK-PTTT ngày 27/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước là 0% vốn điều lệ.
- Tại ngày 11/08/2026, số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,033% vốn điều lệ (căn cứ danh sách người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) cung cấp). Do Công Ty đã có cổ đông nước ngoài hiện hữu từ trước khi xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 0%.
- Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công Ty là phương án phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ. Cổ đông được phân bổ quyền mua theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền do VSDC cung cấp.
- Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài cụ thể như sau:
 - Các cổ đông của Công Ty không được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.
 - Khi thực hiện phân phối số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (nếu có) theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/8/2026, HĐQT không phân phối số cổ phiếu trên cho nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

Điều 2. Giao Tổng Giám đốc và/hoặc Người đại diện theo pháp luật của Công Ty chịu trách nhiệm chủ trì, tổ chức triển khai toàn bộ các công việc liên quan đến việc rà soát điều kiện pháp lý, chuẩn bị hồ sơ và thực hiện các thủ tục cần thiết để đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Bộ phận, đơn vị, cá



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

2/3

nhân có liên quan tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- HĐQT, Trưởng BKS ;
- Lưu VT, TK, BP.TCKT (Nhon) 

**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, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA

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

Số: 655 /NQ-LSG.HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua triển khai chi tiết việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 ("**Luật Doanh Nghiệp**");

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 ("**Luật Chứng Khoán**");

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 155**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 ("**Nghị Định 245**");

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 118**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 ("**Thông tư 115**");

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

Căn cứ Nghị quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/9/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty ("**Nghị Quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ**");

Căn cứ Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/8/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Tờ Trình 605/TTr-LSG.HĐQT**");

Căn cứ Biên bản họp số 652/BB-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty,



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



QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua triển khai chi tiết việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (“**Phương Án Chào Bán**”) đã được Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCD**”) thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCD số 645/NQ-LSG.ĐHĐCD.

1. Tên tổ chức phát : Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
hành
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na
(Mã chứng khoán: LSG)
3. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Vốn điều lệ hiện : 900.000.000.000 (*Chín trăm tỷ*) đồng.
tại
6. Số lượng cổ phiếu : **90.000.000** (*Chín mươi triệu*) cổ phiếu.
đang lưu hành
7. Số lượng cổ phiếu : 0 cổ phiếu
quỹ hiện tại
8. Số lượng cổ phiếu : **165.000.000** (*Một trăm sáu mươi lăm triệu*) cổ phiếu.
chào bán dự kiến
9. Tổng giá trị cổ : **1.650.000.000.000** (*Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ*)
phiếu chào bán dự đồng.
kiến (theo mệnh
giá)
10. Tỷ lệ thực hiện : 6 : 11
quyền
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.
11. Số cổ phần dự kiến : **255.000.000** (*Hai trăm năm mươi lăm triệu*) cổ phiếu.
sau phát hành
12. Vốn điều lệ dự : **2.550.000.000.000** (*Hai nghìn năm trăm năm mươi tỷ*)
kiến sau phát hành đồng)
13. Phương thức chào : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện
bán hữu
14. Đối tượng chào : Tất cả các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ
bán 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.



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

2/6

15. Giá chào bán dự : 10.000 đồng/cổ phiếu.
kiến

16. Nguyên tắc làm : Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết

*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.*

Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT sẽ 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.

17. 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



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

3/6

3169
NG T
PH
ĐỘNG
GÒN
- TP. H

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.

18. Chuyển nhượng : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt 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, với điều kiện việc chuyển nhượng quyền mua phải tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty. 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.

19. Thời gian chào bán : Dự kiến trong năm 2026 – năm 2027.
dự kiến

20. Tỷ lệ chào bán : Do đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này được thành công tối thiểu và phương án — 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 bù đắp phần thiếu 100%.
huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án

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

Điều 2. Thông qua phương án bảo lãnh đối với số Cổ Phiếu Cần Phân Phối như sau:

- Tổ chức bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán HD.



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

- 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.
- Giá bảo lãnh: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Phương thức bảo lãnh: Cam kết chắc chắn.

Điều 3. Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định.

Điều 4. Thông qua việc thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán.

Điều 5. Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty thực hiện và chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để:

- Triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tại Điều 1 nêu trên.
- Lựa chọn và quyết định ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và thực hiện thủ tục với Cơ quan Quản lý Nhà nước có thẩm quyền;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký, lưu ký, đăng ký giao dịch bổ sung tại Điều 3 nêu trên;
- Thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Sửa đổi các nội dung liên quan đến vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu/cổ phần trong bản Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu theo kết quả của đợt chào bán;
- Ký các văn bản, tài liệu và chứng từ có liên quan theo đúng nội dung Nghị quyết này và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Tổng Giám đốc có quyền giao các phòng ban và các cá nhân liên quan của Công ty để quyết định và ký kết các văn bản liên quan nhằm thực hiện các



công việc cụ thể nêu trên, phù hợp với quy định về phạm vi thẩm quyền của các phòng ban và các cá nhân có liên quan nói trên.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Bộ phận, đơn vị, cá nhân có liên quan tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- HĐQT, Trưởng BKS ;
- Lưu VT, TK, BP.TCKT (Nhon) *1/2*



Nguyễn Quang Hiến



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

Số: 656/NQ-LSG.HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra
công chúng cho cổ đông hiện hữu**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 ("**Luật Doanh Nghiệp**");

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 ("**Luật Chứng Khoán**");

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 155**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 ("**Nghị Định 245**");

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 118**"), đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 ("**Thông tư 115**");

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

Căn cứ Nghị quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/9/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty ("**Nghị Quyết số 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ**");

Căn cứ Tờ trình số 605/TTr-LSG.HĐQT ngày 14/8/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Tờ Trình 605/TTr-LSG.HĐQT**");

Căn cứ Biên bản họp số 652/BB-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty,



QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, hồ sơ gồm:

1. Giấy đăng ký chào bán;
2. Bản cáo bạch;
3. Nghị Quyết ĐHĐCĐ 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ;
4. Biên bản lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông số 644/BB-LSG.ĐHĐCĐ ngày 07/9/2026;
5. Tờ Trình số 605/TTr-LSG.HĐQT;
6. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024;
7. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025;
8. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét năm 2026;
9. Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
10. Văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
11. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 01/2026/HDS-LSG/HĐTV ngày 05/8/2026;
12. Cam kết bảo lãnh phát hành cổ phiếu ra công chúng ngày 14/9/2026;
13. Hợp đồng bảo lãnh phát hành cổ phiếu;
14. Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 653/NQ-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 thông qua phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
15. Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 654/NQ-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng theo quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
16. Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 655/NQ-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 thông qua triển khai chi tiết việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
17. Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 656/NQ-LSG.HĐQT ngày 14/9/2026 thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
18. Văn bản cam kết của Hội đồng Quản trị số 657/LSG-TCKT ngày 14/9/2026 về việc triển khai đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán;



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

2/3

19. Văn bản cam kết Tổ chức phát hành số 658/LSG-TCKT ngày 14/9/2026 về việc không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích;
20. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 04/06/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
21. Văn bản số 8935/UBCK-PTTT ngày 27/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa;
22. Hồ sơ liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu;
23. Các tài liệu khác theo quy định pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

Điều 2. Giao và ủy quyền thực hiện

Hội đồng Quản trị giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện công việc, thủ tục và quyết định ban hành, điều chỉnh, bổ sung các văn bản, tài liệu để triển khai việc chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm đáp ứng yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Bộ phận, đơn vị, cá nhân có liên quan tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- HĐQT, Trưởng BKS ;
- Lưu VT, TK, BP.TCKT (Nhon)



Nguyễn Quang Hiến



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