

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**”);



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 (Nhon) *4/2*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



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: 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

1/6



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./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



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

No: 653/NQ-LSG.HĐQT

Ho Chi Minh City, September 14, 2026

RESOLUTION

**On approval of the Detailed Plan for Use of Proceeds from the Public Offering
of Additional Shares to Existing Shareholders**

BOARD OF DIRECTORS

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

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

Pursuant to the Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (the “Company”);

Pursuant to Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026 of the General Meeting of Shareholders of the Company (“Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ”);



Pursuant to Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated August 14, 2026 of the Board of Directors of the Company on approving the amendments to the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (“Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT”);

Pursuant to Minutes of Meeting No. 652/BB-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 of the Board of Directors of the Company,

RESOLVES:

Article 1. To approve the Detailed Plan for Use of the Proceeds expected to be received from the public offering of additional shares to existing shareholders.

The Company conducts the public offering of additional shares to existing shareholders to increase its equity capital for the purposes of project implementation and supplementation of working capital.

The total expected proceeds from the offering are VND 1,650,000,000,000 (One trillion six hundred and fifty billion Vietnamdong). The Company has prepared the detailed plan for use of proceeds as follows:

No.	Use of Proceeds	Amount (VND)	Expected Disbursement Period
1	Investment in the development of the Dragon Riverside City Project	1,500,000,000,000	2026-2030
2	Supplementation of working capital	150,000,000,000	2026-2027
Total		1,650,000,000,000	

- In the event that completion of the offering occurs later than the payment schedule under the plan for use of proceeds approved by the General Meeting of Shareholders/Board of Directors, the Board of Directors of the Company shall use other funds of the Company to fulfill the payment obligations under the aforesaid plan for use of proceeds, and shall subsequently use the proceeds from the offering to reimburse the due payment obligations arising from the use of such other funds, thereby ensuring that the proceeds raised from the offering are used for their originally approved purposes.
- Pending disbursement for the implementation of the aforesaid plans for use of proceeds, the Company may use temporarily idle funds not yet disbursed for the following purposes: (i) deposits with commercial banks; (ii) short-term financial investments; (iii) short-term lending; (iv) and other short-term business activities. Such temporary use of idle funds shall be made on the basis of ensuring capital safety and efficient use of funds, in compliance with



applicable laws and the Company's internal regulations and delegation of authority, while ensuring the principles of capital safety and optimization and without affecting the plan for use of proceeds for the purposes of the offering.

Article 2. Depending on the actual circumstances at the time of completion of the offering, the Board of Directors shall balance and allocate the proceeds in a manner consistent with the approved purposes of use, so as to ensure compliance with applicable laws and maximize the interests of the shareholders of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company.

Article 3. To assign the General Director (the Legal Representative of the Company) to organize the implementation of the relevant tasks and decide on related matters necessary to complete the public offering of additional shares to existing shareholders in accordance with the aforesaid plan for use of proceeds.

Article 4. Effectiveness

Members of the Board of Directors, the Board of General Directors, and relevant departments, units and individuals of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company are responsible for implementing this Resolution.

This Resolution takes effect from the date of issuance. / 

Recipients:

- As stated in Article 4;
- BOD; Head of Supervisory Board;
- Archive: VT, TK, BP.TCKT (Nhon).

ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN

Nguyễn Quang Hien



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

No: 654/NQ-LSG.HĐQT

Ho Chi Minh City, September 14, 2026

RESOLUTION

**On approval of the Plan to Ensure Compliance of the Share Issuance with the
Foreign Ownership Ratio Regulations**

BOARD OF DIRECTORS

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

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

Pursuant to the Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (the “Company”);

Pursuant to Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026 of the General Meeting of Shareholders of the Company (“Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ”);



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

1/3



Pursuant to Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated August 14, 2026 of the Board of Directors of the Company on approving the amendments to the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (“Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT”);

Pursuant to Minutes of Meeting No. 652/BB-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 of the Board of Directors of the Company,

RESOLVES:

Article 1. To approve the Plan to Ensure Compliance of the Share Issuance with the Foreign Ownership Ratio Regulations, specifically as follows:

- The maximum foreign ownership ratio at Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (“LSG” or the “Company”), pursuant to Official Letter No. 8935/UBCK-PTTT dated December 27, 2021 of the State Securities Commission, is 0% of the charter capital.
- As of August 11, 2026, the number of shares held by foreign investors was 30,000 shares, representing 0.033% of the charter capital (based on the list of securities holders provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”)). This is because the Company had existing foreign shareholders prior to the determination of the maximum foreign ownership ratio at 0%.
- The Company’s plan for the public offering of additional shares to existing shareholders is a rights offering under which subscription rights are allocated to existing shareholders in proportion to their shareholdings. Shareholders shall be allocated subscription rights based on the list of securities holders as of the record date for exercising such rights, as provided by VSDC.
- The Board of Directors approves the plan for the share issuance to comply with the foreign ownership ratio regulations, specifically as follows:
 - Shareholders of the Company shall not transfer their subscription rights to foreign investors or economic organizations in which foreign investors hold more than 50% of the charter capital.
 - When distributing any remaining undistributed shares (if any) pursuant to the authorization of the General Meeting of Shareholders under Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated August 14, 2026, the Board of Directors shall not distribute such shares to foreign investors or economic organizations in which foreign investors hold more than 50% of the charter capital.



Article 2. To assign the General Director and/or the Legal Representative of the Company to take the lead in and organize the implementation of all tasks relating to the review of legal conditions, preparation of documents and completion of necessary procedures to ensure that the share issuance complies with the foreign ownership ratio regulations in accordance with applicable laws.

Article 3. Effectiveness

Members of the Board of Directors, the Board of General Directors, and relevant departments, units and individuals of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company are responsible for implementing this Resolution.

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

Recipients:

- As stated in Article 3;
- BOD; Head of Supervisory Board;
- Archive: VT, TK, BP.TCKT (Nhơn).

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**



Nguyễn Quang Hiền



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

No: 655/NQ-LSG.HDQT

Ho Chi Minh City, September 14, 2026

RESOLUTION

**On approval of the detailed implementation of the public offering of additional
shares to existing shareholders to increase the charter capital**

BOARD OF DIRECTORS

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

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 (“Decree 155”), as amended and supplemented by Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025 (“Decree 245”);

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 (“Circular 118”), as amended and supplemented by Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 (“Circular 115”);

Pursuant to the Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (the “Company”);

Pursuant to Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026 of the General Meeting of Shareholders of the Company (“Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ”);



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

Pursuant to Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated August 14, 2026 of the Board of Directors of the Company on approval of the amendments to the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (“Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT”);

Pursuant to Minutes of Meeting No. 652/BB-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 of the Board of Directors of the Company,

RESOLVES:

Article 1. To approve the detailed implementation of the public offering of additional shares to existing shareholders to increase the charter capital of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (the “Offering Plan”), as approved by the General Meeting of Shareholders (“GMS”) under GMS Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ.

1. Issuing organization : Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
2. Name of Shares : Shares of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company
(Stock code: LSG)
3. Type of Share : Ordinary share
4. Par value : VND 10,000/share
5. Current Charter Capital : VND 900,000,000,000 (Nine hundred billion dong).
6. Number of Outstanding Shares : **90,000,000 (Ninety million) shares.**
7. Current Number of Treasury Shares : 0 share
8. Expected Number of Shares to be Offered : **165,000,000 (One hundred sixty-five million) shares.**
9. Total Expected Offering Value (at par value) : **VND 1,650,000,000,000 (One thousand six hundred fifty billion dong).**
10. Rights exercise ratio : 6 : 11
At the record date for rights exercise (the final registration date), a shareholder holding 01 share shall



be entitled to 01 purchase right. A shareholder holding 06 purchase rights shall be entitled to purchase 11 additional newly issued shares.

11. Estimated Number of Shares after Issuance : **255,000,000 (Two hundred fifty-five million) shares.**
12. Estimated Charter Capital after Issuance : **VND 2,550,000,000,000 (Two thousand five hundred fifty billion dong).**
13. Method of Offering : Public offering of additional shares to existing shareholders.
14. Potential Purchasers : 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.
15. Estimated Offering Price : VND 10,000/share.
16. Principles of rounding and handling fractional shares and undistributed shares : 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 fractional shares and handled by the BOD as authorized by the GMS.

*Example: On the record date, shareholder A owns 100 shares. With the rights exercise ratio of 6:11, shareholder A is entitled to purchase $100 * 11 / 6 = 183.33$ shares. After being rounded down to the nearest whole share, shareholder A is entitled to purchase 183 additional shares.*

As authorized by the GMS, the BOD shall decide on the continued offering of: (i) fractional shares arising from rounding down; and (ii) shares offered to existing shareholders that are not fully subscribed and/or for which shareholders decline to exercise their purchase rights and/or fail to make payment by the payment deadline (collectively, the “Shares to be Further



30F
C
C
B
S
V 5-

Distributed”), to other investors (which may include existing shareholders wishing to purchase additional shares) at an offering price not lower than the offering price for existing shareholders. The BOD shall determine the criteria and the list of investors entitled to purchase the Shares to be Further Distributed.

- The distribution of the Shares to be Further Distributed to other investors must comply with Article 195 of the Law on Enterprises and Article 42 of Decree 155.

- If the BOD decides not to continue offering the Shares to be Further Distributed, or where the statutory share distribution period (including any extension, if applicable) is about to expire while such shares remain undistributed, such shares shall be purchased by the underwriter in accordance with its commitment under the underwriting agreement.

17. Transfer Restrictions

: The additional shares offered to existing shareholders in proportion to their rights exercise ratio shall not be subject to transfer restrictions.

Existing shareholders holding shares that are subject to transfer restrictions shall still be allocated purchase rights. Additional shares purchased through the exercise of such purchase rights shall not be subject to transfer restrictions. Shares purchased by the underwriter pursuant to its commitment under the underwriting agreement shall not be subject to transfer restrictions.

All Shares to be Further Distributed pursuant to the BOD’s decision shall be subject to a transfer restriction for 01 (one) year from the completion date of the offering.

18. Transfer of Share Purchase Rights

: Existing shareholders whose names appear on the list of shareholders as of the record date for exercising the rights to purchase the additional shares shall be entitled to transfer their share purchase rights to other persons within the prescribed period, provided that such transfer complies with the maximum foreign ownership ratio applicable to the Company.

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).

The transferor and transferee are responsible for transferred price, payment and fulfilling their obligations as stipulated regarding the transfer.

19.Expected Offering : Expected in 2026 - 2027.
Period

20.Minimum : As this additional public share offering is underwritten
Successful with firm commitment by the underwriting organization,
Offering Ratio and the offering is guaranteed to be 100% successful.
Plan to Cover Any
Shortfall in
Proceeds Expected
to be Raised from
the Offering for
Project
Implementation

21.Additional : All additional shares issued shall be additionally
Securities registered with the Vietnam Securities Depository and
Registration and Clearing Corporation (VSDC) and registered for
Additional additional trading on the securities trading system of the
Trading Stock Exchange upon completion of the offering.
Registration for
the Newly Issued
Shares

Article 2. To approve the underwriting plan for the Shares to be Further Distributed as follows:

- Underwriter: HD Securities Corporation.
- Underwritten shares: All Shares to be Further Distributed that remain undistributed where the BOD decides not to continue offering such Shares to be Further Distributed or where the statutory share distribution period (including any extension, if applicable) is about to expire, provided that in all cases the number shall not exceed 165,000,000 shares.
- Underwriting price: VND 10,000/share.
- Underwriting method: Firm commitment.



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

5/7

169.
Đ. T. Y.
H. A. N.
N. G. S.
V. I.
H. O.

Article 3 To approve the additional registration with VSDC and registration for trading on the Stock Exchange of all shares arising from the additional share offering to existing shareholders upon completion of the offering in accordance with regulations.

Article 4. To approve the amendment of the Enterprise Registration Certificate with the competent State authority and the amendment of the provisions relating to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the offering.

Article 5. To authorize the General Director of the Company to carry out and direct the relevant departments to carry out all necessary procedures to:

- Implement the plan for the offering of additional shares to existing shareholders set out in Article 1 above.
- Select and determine the record date for finalizing the list of shareholders entitled to exercise the rights to purchase the additional shares and carry out the procedures with the competent State regulatory authorities;
- Carry out the procedures for registration, depository and additional trading registration as set out in Article 3 above;
- Carry out the procedures with the competent State authority to amend the Company's Enterprise Registration Certificate in relation to the change in charter capital based on the results of the offering of additional shares to existing shareholders;
- Amend the provisions relating to charter capital and the number of shares/stocks in the Company's Charter upon completion of the share issuance based on the results of the offering;
- Sign relevant documents, instruments and supporting documents in accordance with this Resolution and applicable laws.
- The General Director may assign relevant departments and individuals of the Company to decide on and execute relevant documents for the implementation of the specific matters stated above, in accordance with the scope of authority of such departments and individuals.

Article 6. Effectiveness

Members of the Board of Directors, the Board of General Directors and relevant departments, units and individuals of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company shall be responsible for implementing this Resolution.

This Resolution takes effect from the date of issuance./

Recipients:

- As stated in Article 6;
- BOD; Head of Supervisory Board;
- Archive: VT, TK, BP.TCKT (Nhon).

ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN



Nguyễn Quang Hiện



SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

No. 656/NQ-LSG.HĐQT

Ho Chi Minh City, September 14, 2026

RESOLUTION

**On approval of the registration dossier for the public offering
of additional shares to existing shareholders**

BOARD OF DIRECTORS

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

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 (“Circular 118”), as amended and supplemented by Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025 (“Circular 115”);

Pursuant to the Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (the “Company”);

Pursuant to Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026 of the General Meeting of Shareholders of the Company (“Resolution No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ”);



Pursuant to Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT dated August 14, 2026 of the Board of Directors of the Company on approval of the amendments to the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders (“Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT”);

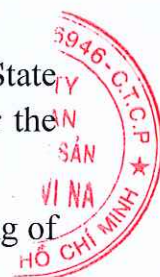
Pursuant to Minutes of Meeting No. 652/BB-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 of the Board of Directors of the Company,

RESOLVES:

Article 1. To approve the registration dossier for the public offering of additional shares to be submitted to the State Securities Commission of Vietnam, comprising:

1. Application for registration of the public offering;
2. Prospectus;
3. Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 645/NQ-LSG.ĐHĐCĐ;
4. Minutes of the written shareholder consultation No. 644/BB-LSG.ĐHĐCĐ dated September 7, 2026;
5. Proposal No. 605/TTr-LSG.HĐQT;
6. Audited financial statements for 2024;
7. Audited financial statements for 2025;
8. Reviewed interim financial statements for 2026;
9. Charter of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company;
10. Confirmation letter from a commercial bank regarding the opening of a blocked account for receipt of share subscription proceeds from the offering;
11. Consulting Agreement for the public offering registration dossier No. 01/2026/HDS-LSG/HĐTV dated August 5, 2026;
12. Underwriting commitment for the public offering of shares dated September 14, 2026;
13. Share Underwriting Agreement;
14. Board of Directors Resolution No. 653/NQ-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 approving the detailed plan for use of proceeds from the public offering of additional shares to existing shareholders;

15. Board of Directors Resolution No. 654/NQ-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 approving the plan to ensure compliance of the share issuance with the regulations on foreign ownership ratio;
16. Board of Directors Resolution No. 655/NQ-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 approving the detailed implementation of the public offering of additional shares to existing shareholders for the purpose of increasing charter capital;
17. Board of Directors Resolution No. 656/NQ-LSG.HĐQT dated September 14, 2026 approving the registration dossier for the public offering of additional shares to existing shareholders;
18. Commitment Letter of the Board of Directors No. 657/LSG-TCKT dated September 14, 2026 regarding the implementation of registration for trading of shares on the securities trading system;
19. Commitment Letter of the Issuer No. 658/LSG-TCKT dated September 14, 2026 confirming that the Issuer is not subject to criminal prosecution and has not been convicted of any offence against economic management order for which the criminal record has not been expunged;
20. Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, 14th amendment registered on June 4, 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance;
21. Official Letter No. 8935/UBCK-PTTT dated December 27, 2021 of the State Securities Commission of Vietnam regarding the notification dossier for the maximum foreign ownership ratio;
22. Documents relating to the plan for use of proceeds from the public offering of additional shares;
23. Other documents as prescribed by law and/or as requested by the competent State authorities (if any).



Article 2. Assignment and authorization for implementation

The Board of Directors assigns and authorizes the General Director to organize the implementation of the relevant work and procedures and to decide on the issuance, amendment and supplementation of documents and materials for the implementation of the public offering of additional shares to existing shareholders in order to satisfy the requirements of the competent State authorities and comply with applicable laws.



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

Article 3. Effectiveness

Members of the Board of Directors, the Board of General Directors, and relevant departments, units and individuals of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company are responsible for implementing this Resolution.

This Resolution takes effect from the date of issuance. / 

Recipients:

- As stated in Article 3;
- BOD; Head of Supervisory Board;
- Archive: VT, TK, BP.TCKT (Nhon).

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS
CHAIRMAN**




Nguyễn Quang Hiền