CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102702590
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-11-17 17:17:58
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Số: 238..../2026/CBTT-VPI
No.: 238...../2026/CBTT-VPI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness
---------- o0o ----------

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026
Hanoi, November 17, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/The State Securities Commission**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/Hochiminh Stock Exchanges
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

1. **Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú/** ***Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company***

   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: **VPI**
   - Địa chỉ/*Address of headoffice*: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Tp Hà Nội.
   - Điện thoại/*Telephone*: 024.62583535 Fax: 024.62583636
   - Email: info@vanphu.vn

2. **Nội dung thông tin công bố**/*Contents of disclosure*:

   Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú công bố thông tin các nội dung như sau:

   - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai;
   - Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú do phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai;
   - Thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành.

   Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company hereby discloses the following information:

   - *Report on the Results of the 2nd time 2025 stock dividend issurance;*
   - *Amendment and Supplementation of the Charter of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company following the 2nd issuance of shares for the 2025 dividend payment;*
   - *Change in the number of outstanding voting shares.*

VANPHU

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ mục Tài liệu công bố khác vào ngày 17/11/2026

This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the other disclosure documents section on 17/11/2026.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director

Đỗ Thị Thanh Phương

Nơi nhận/ Recipients::
- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2 số 27/BC-VPI ngày 17/11/2026;

- Report on the results of the 2nd time 2025 stock dividend issurance No. 27/BC-VPI dated 17 November 2026;

- Thông báo số 237/2026/CBTT-VPI ngày 17/11/2026;

- Notice No. 237/2026/CBTT-VPI dated 17 November 2026;

- Nghị quyết HĐQT số 1711/NQ-HĐQT ngày 17/11/2026.

- BOD's Resolution No. 1711/NQ-BOD dated 17 November 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ ***VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY*** Số/*No.*: 27../BC-VPI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** *Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026* *Hanoi, November 17.. 2026*

BÁO CÁO

Kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

REPORT

Results of the issuance of stock dividends

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

To: The State Securities Commission

I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành/ *About the issuer*

1. Tên Tổ chức phát hành *(đầy đủ)*: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

   Name of the Issuer (full name): ***VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY***

2. Tên viết tắt/ *Abbreviation name*: **không có/none**

3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

   Head office address: *104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi*

4. Số điện thoại/ *Tel*: 024.62583535 Số fax/*Fax*: 024.62583636

   Email: info@vanphu.vn

   Website: https://vanphu.vn

5. Vốn điều lệ: 3.520.543.740.000 đồng.

   Charter capital: VND 3,520,543,740,000

6. Mã cổ phiếu/ *Stock ticker*: VPI

7. Nơi mở tài khoản thanh toán/ *Payment account opened at*:

   Ngân hàng Indovina - Chi nhánh Thiên Long/ *Indovina Bank Limited - Thien Long Branch*

   Số hiệu tài khoản/ *Account number:* 6282666-001

8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 29/09/2026.

Enterprise Registration Certificate No. 0102702590 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) with the 1st registration on March 12, 2008, and the 30th registration for change on September 29, 2026.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Main business line: Real estate business, land use rights vested in the owner, the user, or the lessee

Chi tiết/ *Detail*: Kinh doanh bất động sản (Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023)/*Real estate business (Article 9 of the Law on Real Estate Business 2023)*

- Mã ngành/ *Business code*: 6810

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Hoạt động chính của Công ty mẹ nói riêng và các công ty con nói chung đều tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Ngoài hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, trong cơ cấu doanh thu của Công ty còn phản ánh một số doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ.

Main products/services: The core business activities of the Parent Company, as well as of its subsidiaries in general, are concentrated in the real estate business sector. In addition to its primary activity of real estate business, the Company's revenue structure also reflects certain revenue generated from the provision of services.

9. Giấy phép thành lập và hoạt động *(nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành)/ License for establishment and operation (if required by specialized laws):* Không có/ *None.*

II. Phương án phát hành/ *Issuance plan*

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Name of share: Share of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company

2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Type of share: Common shares

3. Số lượng cổ phiếu trước thời điểm phát hành/ *Number of shares before the time of issuance:*

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành/ *Total issued shares*: 352.054.374 cổ phiếu/ *shares.*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành/ *Number of outstanding shares:* 352.054.374 cổ phiếu/ *shares.*
- Số lượng cổ phiếu quỹ/ *Number of treasury shares*: 0 cổ phiếu/ *shares.*

4. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ *Expected number of shares to be issued*: 35.205.437 cổ phiếu/*shares.*

5. Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 01 cổ phần).

Exercise ratio: 10:1 (a shareholder holding 10 rights to receive dividends will receive 1 additional shares).

6. Nguồn vốn phát hành/ *Source of capital for the issuance*: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 kiểm toán của Công ty.

Source of capital for the issuance: Undistributed profit after tax as of December 31, 2025, based on the Company's audited separate financial statements for 2025.

7. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ/ *Plan for handling fractional shares:*

Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 106 cổ phiếu, khi đó cổ đông A sẽ nhận thêm tương ứng là 10,6 cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu của cổ đông Nguyễn Văn A được nhận sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 10 cổ phiếu. Phần lẻ 0,6 cổ phiếu ở hàng thập phân sẽ được hủy bỏ.

The number of shares to be issued will be rounded down to the nearest whole number, the fractional shares (if any) will be cancelled.

For example: On the record date, shareholder Nguyen Van A owns 106 shares, then shareholder A will receive an additional 10.6 shares. According to the Plan for handling fractional shares, the number of shares received by shareholder Nguyen Van A after being rounded down to the nearest whole number is 10 shares. The fractional shares of 0.6 shares will be cancelled.

8. Ngày kết thúc đợt phát hành/ *Issuance end date*: 11/11/2026

9. Ngày dự kiến chuyển giao cổ phiếu/ *Expected date of share transfer*: Tháng 11 – 12 năm 2026/ *November - December, 2026.*

III. Kết quả phát hành cổ phiếu/ *Results of share issuance*

1. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 35.205.185 cổ phiếu, trong đó:

Total number of shares distributed: 35,205,185 shares, of which

- Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 35.205.185 cổ phiếu cho 774 cổ đông;

  Number of shares distributed to shareholders in proportion: 35,205,185 shares for 774 shareholders;

- Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 252,4 cổ phiếu (toàn bộ số cổ phiếu này bị hủy bỏ).

  Number of shares with fractional shares, odd shares: 252.4 shares (all of these shares are canceled).

2. Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 11/11/2026): 387.259.559 cổ phiếu, trong đó:

Total number of shares after the issuance (11/11/2026): 387,259,559 shares, of which:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 387.259.559 cổ phiếu;

  Number of shares outstanding: 387,259,559 shares

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

  Number of treasury shares: 0 shares

IV. Tài liệu gửi kèm/ *Attached documents:*

1. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1711../NQ-HĐQT ngày 17../11/2026 về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai và các nội dung liên quan;

   Resolution of the Board of Directors No. 1711.../NQ-HĐQT dated 17../11/2026 on approving the results of the stock dividend issuance plan for the second time and related matters;

2. Thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết số 237./2026/CBTT-VPI ngày 17./11/2026.

Notice of change in the number of shares with voting rights No. 237.../2026/CBTT-VPI *dated* 17./11/2026.

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026

Hanoi, November 17.., 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT STOCK COMPANY

LEGAL REPRESENTATIVE

VICE CHAIRMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

TÔ NHƯ THẮNG

VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ **VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness** ---------- o0o ----------
Số: 237/2026/CBTT-VPI No.: 237/2026/CBTT-VPI	*Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026* *Hanoi, November 17, 2026*

THÔNG BÁO THAY ĐỔI SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT
CHANGE IN NUMBER OF SHARES WITH VOTING RIGHTS

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To: ***- State Securities Commission of Vietnam;***
- Vietnam Exchange
- Hochiminh Stock Exchange.

- Tên tổ chức/*Name of organization:* Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú/ *Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* VPI

- Địa chỉ/*Address:* Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống Đa, Tp Hà Nội/ *104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi*

- Điện thoại liên hệ/*Tel.:* 024.62583535 Fax: 024.62583636

- E-mail: info@vanphu.vn

- Website: https://vanphu.vn/

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành/ *Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company announces on the change in number of shares with voting rights.*

STT ***No.***	**Nội dung** ***Contents***	**Trước khi thay đổi** ***Before change***	**Thay đổi** ***Change***	**Sau khi thay đổi** ***After change***	**Lý do thay đổi** ***Reason for change***
1	Vốn điều lệ (VNĐ) *Charter capital (VND)*	3.520.543.740.000	352.051.850.000	3.872.595.590.000	

VANPHU

2	Tổng số cổ phiếu *Total number of shares*	352.054.374	35.205.185	387.259.559	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2/ *The 2nd time 2025 issuance of stock dividend*
3	Số lượng cổ phiếu quỹ *Number of treasury shares*	0	0	0	
4	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết *Number of shares with voting rights*	352.054.374	35.205.185	387.259.559	
5	Số lượng cổ phiếu khác (nếu có) *Others (if any)*	0	0	0	

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2 số 27../..BC-VPI ngày 17../11/2026;

Report on the results of the 2nd time 2025 stock dividend issuance No. 27../..BC-VPI dated 17../11/2026;

- Nghị quyết HĐQT số 1711../NQ-HĐQT ngày 17../11/2026 về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai và các nội dung liên quan./

BOD's Resolutions No. 1711../NQ-HĐQT dated 17../11/2026 on approving the results of the stock dividend issuance plan for the second time and related matters.

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

Đỗ Thị Thanh Phương

VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1711/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai và các nội dung liên quan)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("**Công ty**"), ("**Công ty Văn Phú**");*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/10/2026 của Công ty ("**NQ ĐHĐCĐ 2026**");*
- *Tờ trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 03/TTr-VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú về phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2;*
- *Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2210/NQ-HĐQT ngày 22/10/2026 thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú;*
- *Công văn số 10708/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("**UBCKNN**") ngày 28/10/2026 về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty;*
- *Căn cứ Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền số VNDVSEVSDV025253 / VSDVPIXX ngày 13/11/2026 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("**VSDC**");*
- *Biên bản họp HĐQT số 1711/BBH-HĐQT ngày 17/11/2026.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai, cụ thể như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

3. Số lượng cổ phiếu trước thời điểm phát hành:
   - Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 352.054.374 cổ phiếu
   - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 352.054.374 cổ phiếu
   - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
4. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 35.205.437 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 35.205.185 cổ phiếu
6. Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 01 cổ phần).
7. Nguồn vốn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 kiểm toán của Công ty.
8. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

   Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 106 cổ phiếu, khi đó cổ đông A sẽ nhận thêm tương ứng là 10,6 cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu của cổ đông Nguyễn Văn A được nhận sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 10 cổ phiếu. Phần lẻ 0,6 cổ phiếu ở hàng thập phân sẽ được hủy bỏ.
9. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 35.205.185 cổ phiếu, trong đó:
   - Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 35.205.185 cổ phiếu cho 774 cổ đông;
   - Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 252,4 cổ phiếu (toàn bộ số cổ phiếu này bị hủy bỏ).
10. Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 11/11/2026): 387.259.559 cổ phiếu, trong đó:
    - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 387.259.559 cổ phiếu;
    - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
11. Vốn điều lệ sau đợt phát hành: 3.872.595.590.000 đồng.
12. Ngày dự kiến giao dịch: sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, dự kiến trong tháng 11 – tháng 12 năm 2026.

Điều 2: Thông qua sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty mới sau khi hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai

Sửa đổi Khoản 1 Điều 6 Điều lệ của Công ty:

STT	Điều khoản sửa đổi	Nội dung hiện tại	Nội dung sau khi sửa đổi
1	Khoản 1 Điều 6	Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 1. Vốn điều lệ của Công ty là **Ba nghìn năm trăm hai mươi tỷ, năm**	Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 1. Vốn điều lệ của Công ty là **Ba nghìn tám trăm bảy mươi hai tỷ, năm trăm**

STT	Điều khoản sửa đổi	Nội dung hiện tại	Nội dung sau khi sửa đổi
		trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng (3.520.543.740.000 VNĐ); Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành Ba trăm năm mươi hai triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, ba trăm bảy mươi tư (352.054.374) cổ phần với mệnh giá là mười nghìn Đồng (10.000 VNĐ).	**chín mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng (3.872.595.590.000 VNĐ);** Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành Ba trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi chín (387.259.559) cổ phần với mệnh giá là mười nghìn Đồng (10.000 VNĐ).

Điều 3: Thông qua việc đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh đối với số lượng cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2025 lần thứ hai

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức 2025 lần thứ hai được đăng ký bổ sung chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh: 35.205.185 cổ phiếu.
- Thời gian đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu: Theo quy định của pháp luật. Thời điểm cụ thể giao cho Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quyết định.

Điều 4: Thông qua việc giao, uỷ quyền cho Người đại diện theo pháp luật

Hội đồng quản trị giao/ủy quyền cho Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật của Công ty, trong phạm vi phương án đã được phê duyệt, được quyết định, phê duyệt và thực hiện tất cả thủ tục, hồ sơ, tài liệu cần thiết có liên quan để hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai phù hợp với phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị và quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:

(i) Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 – Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập tại Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ, cổ phần mới theo kết quả thực tế của việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ký ban hành Điều lệ Công ty đã sửa đổi, bổ sung;

(ii) Thực hiện thủ tục niêm yết bổ sung, đăng ký và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam;

(iii) Ký các văn bản, hồ sơ, tài liệu gửi các Cơ quan Nhà nước, bên thứ ba có liên quan đến việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tăng vốn điều lệ, đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm, chốt danh sách cổ đông…;

(iv) Các công việc khác liên quan để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật, Nghị quyết được ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị thông qua.

Trong quá trình thực hiện công việc được ủy quyền nêu trên, Ông Tô Như Thắng - Phó Chủ tịch HĐQT được ủy quyền lại cho người khác/bên thứ ba để thực hiện một phần/toàn bộ công việc nêu trên.

Điều 5: Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này được lập bằng song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, trong trường hợp có sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VPHĐQT.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

TÔ NHƯ TOÀN

VANPHU

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

No.1711/NQ-HDQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Hanoi, on November ..17th.. 2026

RESOLUTION

*(**Re:** Approval of the results of the 2025 stock dividend issuance plan for the second time, and related matters)*

BOARD OF DIRECTORS
VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Base:

- *Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 and documents amending, supplementing and guiding the implementation;*
- *Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019 and documents amending, supplementing and guiding the implementation;*
- *Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31/12/2020 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities; Decree No. 245/2025/ND-CP dated 11/09/2025 amending and supplementing a number of articles of Decree 155/2020/ND-CP;*
- *Charter of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company ("**the Company**"), ("**Van Phu Company**");*
- *Resolution of the 2026 General Meeting of Shareholders No. 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ dated 16/10/2026 of the Company ("**2026 GMS Resolution**");*
- *Proposal to the 2026 General Meeting of Shareholders No. 03/TTr-VPI dated 01/10/2026 of the Company's Board of Directors ("**BOD**") regarding approval of the 2nd share issuance plan for dividend payment in 2025;*
- *Resolution of the Board of Directors No. 2210/NQ-HĐQT dated 22/10/2026 approving the implementation of the Plan to issue shares to pay dividends in 2025;*
- *Official Letter No. 10708/UBCK-QLCB of the State Securities Commission ("**SSC**") dated 28/10/2026 on the documentation of the report on the issuance of shares to pay dividends of the Company;*
- *Pursuant to the General List of securities holders exercising rights No. VNDVSEVSDV025253 / VSDVPIXX dated 13/11/2026 of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("**VSDC**");*
- *Minutes of the Board of Directors meeting No. 1711/BBH-HDQT dated November ...17th.., 2026.*

RESOLVED:

Article 1: Approval of the results of the 2025 stock dividend issuance plan for the second time, with the following details:

1. Name of share: Share of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
2. Type of share: Common Stock
3. Number of shares before the time of issuance:
   - Total issued shares: 352,054,374 shares
   - Number of outstanding shares: 352,054,374 shares
   - Number of treasury shares: 0 shares
4. Expected number of shares to be issued: 35,205,437 shares
5. Number of shares issued: 35,205,185 shares
6. Exercise ratio: 10:1 (a shareholder holding 10 rights to receive dividends will receive 1 additional shares).
7. Source of capital for the issuance: Undistributed profit after tax as of December 31, 2025, based on the Company's audited separate financial statements for 2025.
8. The number of shares to be issued will be rounded down to the nearest whole number, the fractional shares (if any) will be cancelled.

   For example: On the record date, shareholder Nguyen Van A owns 106 shares, then shareholder A will receive an additional 10.6 shares. According to the Plan for handling fractional shares, the number of shares received by shareholder Nguyen Van A after being rounded down to the nearest whole number is 10 shares. The fractional shares of 0.6 shares will be cancelled.
9. Total number of shares distributed: 35,205,185 shares, of which:
   - Number of shares distributed to shareholders in proportion: 35,205,185 shares to 774 shareholders;
   - The number of shares dealing with fractional shares, odd shares: 252.4 shares (all of these shares are canceled).
10. Total number of shares after the issuance (11/11/2026): 387,259,559 shares, of which:
    - Number of shares outstanding: 387,259,559 shares;
    - Number of treasury shares: 0 shares;
11. Charter capital after the issuance: VND 3,872,595,590,000.
12. Expected trading date: after completing the procedures for additional listing registration at the Ho Chi Minh City Stock Exchange, expected in Novemeber – December 2026.

Article 2: Amending the Charter of Organization and Operation of the Company following the completion of the 2nd issuance of shares to pay dividends for 2025.

Amendment to Clause 1, Article 6 of the Company's Charter:

STT	Amendments	Current content	Content after revision
1	Clause 1 Article 6	Article 6. Charter capital, shares, founding shareholders	Article 6. Charter capital, shares, founding shareholders

		1. The charter capital of the Company is **Three thousand five hundred and twenty billion, five hundred and forty-three million, seven hundred and forty thousand VND (3,520,543,740,000 VND);** The total charter capital of the Company is divided into Three hundred and fifty-two million, zero hundred and fifty-four thousand, three hundred and seventy-four (352,054,374) shares with a par value of ten thousand VND (10,000 VND).	1. The charter capital of the Company is **Three trillion eight hundred seventy-two billion five hundred ninety-five million five hundred ninety thousand VND (3,872,595,590,000 VND);** The total charter capital of the Company is divided into Three hundred eighty-seven million two hundred fifty-nine thousand five hundred fifty-nine (387,259,559) shares with a par value of ten thousand VND (10,000 VND).

Article 3: Approving the registration of additional shares at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and additional listing of shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange for the number of shares issued in the share issuance to pay dividends in 2025 for the 2nd time.

- The total number of shares issued to pay dividends in 2025 for the 2nd time registered for additional securities at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and additional listing of shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange: 35,205,185 shares.
- Time for additional registration and additional listing of shares: According to the provisions of law. The specific time is assigned to the Vice Chairman of the Board of Directors of the Company to decide.

Article 4: Approval of the delegation of authority to the Legal Representative

To assign and authorize Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman of the Board of Directors – Legal Representative of the Company to decide, approve, and execute all necessary procedures, dossiers, and related documents to complete the 2nd time 2025 stock dividend issuance plan in accordance with the approvals of the 2026 General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, and applicable laws, including but not limited to the following matters:

(i) Executing procedures related to amending and supplementing Article 6 (Charter Capital, Shares, and Founding Shareholders) of the Company's Charter to record the new charter capital and shares in accordance with the actual results of the share dividend issuance, and signing and promulgating the amended and supplemented Company's Charter;

(ii) Carrying out procedures for additional listing, registration, and depository of the additionally issued shares at HOSE and VSDC;

(iii) Signing documents, dossiers, and papers to be submitted to State authorities and relevant third parties in connection with the implementation of the stock dividend issuance plan, increase of charter capital, registration of depository, additional listing of newly issued shares, finalizing the list of shareholders, etc;

(iv) Other relevant tasks to complete the stock dividend issuance plan to existing shareholders in accordance with the provisions of law, resolutions passed by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.

During the performance of the authorized tasks mentioned above, Mr. To Nhu Thang - Vice Chairman of the Board of Directors is permitted to sub-authorize other persons / third parties to perform part or all of the aforementioned tasks.

Article 5: Effectiveness

This Resolution shall take effect as of the date of signing. These Resolutions are made in bilingual Vietnamese and English, in case of any discrepancies between the two languages, the Vietnamese content shall prevail.

The members of the Board of Directors, the Board of Management, and the relevant people of the Company shall be responsible for the implementation of this Resolution.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN PHÚ
VANPHU
0102702590

TÔ NHƯ TOÀN

Receiver:
- *As above;*
- *Archive: BOD's office.*