

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2025 PERFORMANCE REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

To: *Annual General Meeting of Shareholders 2026*

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14, passed by the National Assembly on June 17, 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14, passed by the National Assembly on November 26, 2019;
- 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;
Pursuant to the Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động ngày 26/4/2025 của Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
Pursuant to the Charter of operation on April 26, 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú xin được báo cáo Đại hội cổ đông về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2025 như sau/ *The Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company respectfully submits to the General Meeting of Shareholders a report on corporate governance and the operational results of the Board of Directors for 2025 as follows:*

- I. Tổng kết hoạt động quản trị năm 2025/ *Review of corporate governance activities in 2025:***
 - 1. Công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động kinh doanh/ *Direction and supervision of business operations:***

Năm 2025, bức tranh kinh tế – xã hội Việt Nam ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, tạo nền tảng thuận lợi cho môi trường đầu tư và kinh doanh. Tăng trưởng GDP đạt mức trên 8%, hoạt động xuất nhập khẩu tăng trưởng mạnh mẽ và Việt Nam là điểm đến hấp dẫn của đầu tư trực tiếp nước ngoài. Trong năm, đầu tư công được đẩy mạnh và giải ngân tại nhiều dự án hạ tầng trọng điểm. Song song phát triển kinh tế, những cải cách quan trọng về tổ chức bộ máy hành chính nhà nước theo hướng tinh gọn, minh bạch, cùng tiến trình chuyển đổi số mạnh mẽ, hoàn thiện khung pháp lý trên nhiều lĩnh vực giúp cải thiện môi trường đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế. Những yếu tố này từng bước củng cố niềm tin thị trường giúp cho ngành bất động sản phục hồi và có tiềm năng phát triển trong trung và dài hạn.

In 2025, Vietnam's socioeconomic landscape recorded many positive developments, creating favorable conditions for investment and business activities. GDP growth exceeded 8%, import-export activities grew strongly, and Vietnam continued to be an attractive destination for foreign direct investment. During the year, public investment was accelerated with significant disbursement to major infrastructure projects. Alongside economic growth, major reforms in administrative restructuring toward a streamlined and transparent model, combined with strong digital transformation and continued improvement of the legal framework across multiple sectors, contributed to improving the investment environment and promoting economic development. These factors gradually strengthened market confidence, helping the real estate sector recover and demonstrating potential for medium and long-term growth.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị thường xuyên theo dõi sát diễn biến thị trường, kịp thời chỉ đạo và phối hợp cùng Ban Điều hành xây dựng các giải pháp điều hành phù hợp nhằm tận dụng cơ hội, kiểm soát rủi ro và thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Công ty. Bám sát các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao, Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu, phát triển quỹ đất tại các thị trường trọng điểm như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Bắc Ninh... theo đúng định hướng chiến lược. Đặc biệt, trong năm Văn Phú đã hoàn thiện khung pháp lý và chính thức tái khởi động lại dự án BT đoạn tuyến từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Gò Dưa – Quốc lộ 1, TP.Thủ Đức kết nối vành đai 2 với hạ tầng của TP.Hồ Chí Minh dự kiến hoàn thành trong năm 2026. Qua đó, Văn Phú sẽ nhận về các quỹ đất đối ứng tại các khu vực trung tâm tại Thành phố Hồ Chí Minh như đường Lý Tự Trọng, đường Kinh Dương Vương, đường Đào Duy Từ,... để triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh thu hồi vốn.

In this context, the Board of Directors closely monitored market developments, providing timely guidance and coordination with the Board of Management to develop appropriate operating solutions aimed at capitalizing on opportunities, controlling risks, and promoting the Company's business activities. In line with the objectives assigned by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the Company continued to focus on research and development of its land bank in key markets such as Hanoi, Ho Chi Minh City, Hai Phong, and Bac Ninh, in accordance with its strategic orientation. Notably, in 2025, Van Phu completed the legal framework and officially

restarted the BT project covering the section from Pham Van Dong Street to the Go Dua – National Highway 1 interchange in Thu Duc City, connecting Ring Road 2 with Ho Chi Minh City’s infrastructure network, expected to be completed in 2026. Through this project, Van Phu will receive corresponding land plots in central areas of Ho Chi Minh City, including Ly Tu Trong Street, Kinh Duong Vuong Street, Dao Duy Tu Street, etc., for investment, construction, and commercialization.

Trong hơn 20 năm phát triển, Văn Phú kiên trì theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, thượng tôn pháp luật và lấy khách hàng làm trung tâm của mọi hoạt động. Năm 2025, Công ty đã chính thức tái định vị thương hiệu “Bất động sản Vì nhân sinh” và đổi tên doanh nghiệp thành “Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú”, nhằm khẳng định triết lý phát triển và định hướng chiến lược dài hạn của doanh nghiệp. Triết lý này tiếp tục được cụ thể hóa thông qua việc hoàn thiện hệ tiêu chuẩn sản phẩm riêng của Văn Phú, xây dựng các chuẩn mực trải nghiệm khách hàng và xây dựng cộng đồng bền vững tại mỗi dự án. Song song với phát triển sản phẩm, Văn Phú tiếp tục nâng cao năng lực quản trị và tối ưu vận hành thông qua việc ứng dụng công nghệ trong hoạt động sản xuất kinh doanh như triển khai mô hình thông tin công trình (BIM), nghiên cứu ứng dụng giải pháp chống ngập cho nhà chung cư, hệ thống sân chơi sử dụng vật liệu tái chế,... nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng và tính bền vững của sản phẩm. Bên cạnh đó, hệ thống quản lý quan hệ và tương tác khách hàng (CRM) được xây dựng và ứng dụng góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng, để mỗi sản phẩm, mỗi công trình và mỗi điểm chạm dịch vụ đều khắc họa rõ nét giá trị “Vì nhân sinh” mà Văn Phú theo đuổi.

With over 20 years of development, Van Phu has consistently pursued a sustainable development strategy, upheld legal compliance, and placed customers at the center of all operations. In 2025, the Company officially repositioned its brand as “Real Estate for People” and renamed itself Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, reaffirming its development philosophy and long-term strategic direction. This philosophy is further realized through the refinement of Van Phu’s proprietary product standards, the establishment of customer experience benchmarks, and the development of sustainable communities at each project. Alongside product development, Van Phu continued to enhance governance capacity and optimize operations through the application of technology in business activities, such as implementing Building Information Modeling (BIM), researching flood-prevention solutions for apartment buildings, and developing playground systems using recycled materials, thereby optimizing costs and enhancing quality and sustainability. In addition, the Customer Relationship Management (CRM) system was built and deployed to improve customer experience, ensuring that every product, project, and service touchpoint clearly reflects the “Human Centric” value pursued by Van Phu.

Uy tín và thương hiệu của Công ty ngày càng được nâng cao và được ghi nhận thông qua các giải thưởng như/ *The company’s reputation and brand continued to be strengthened and recognized through prestigious awards, including:*

- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2025 (VNR500)/ *Top 500 largest Enterprises in Vietnam 2025 (VNR500)*
- Top 40 Doanh nghiệp tiêu biểu đại diện cho 40 năm đổi mới của đất nước/ *Top 40 Outstanding Enterprises Representing 40 Years of National Reform*
- Top 10 Công ty Bất động sản uy tín năm 2025/ *Top 10 Reputable Real Estate Companies 2025*
- Top 10 Thương hiệu Bất động sản giá trị/ *Top 10 Valuable Real Estate Brands*
- Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam/ *Top 100 Best Places to Work in Vietnam*

Năm 2025, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các giải pháp phù hợp nhằm thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, tập trung vào các mục tiêu trọng tâm sau/ *In 2025, the Board of Directors directed the Board of Management to implement appropriate solutions to fulfill the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, focusing on the following key priorities:*

- Giữ vững sự ổn định, hướng tới phát triển bền vững trong lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, tuân thủ định hướng chiến lược của Công ty;
Maintaining stability and pursuing sustainable development in core business areas in line with the Company's strategic orientation;
- Tối đa hóa hiệu quả tài chính thông qua việc lựa chọn đầu tư, ưu tiên nguồn lực hoàn thiện pháp lý các dự án tại các địa bàn trọng điểm, đảm bảo phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn;
Maximizing financial efficiency through selective investment, prioritizing resources to complete legal procedures for projects in key locations in alignment with long-term development strategy;
- Nắm bắt kịp thời nhịp phục hồi của thị trường thúc đẩy công tác kinh doanh, bàn giao sản phẩm đến khách hàng nhằm đảm bảo kế hoạch doanh thu và lợi nhuận;
Timely capturing market recovery momentum to promote sales and product handover, ensuring revenue and profit targets;
- Mở rộng đầu tư, hợp tác với các đối tác uy tín, gia tăng cơ hội phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường;
Expanding investment and cooperation with reputable partners to enhance sustainable growth opportunities and competitiveness;
- Hoàn thiện hệ tiêu chuẩn sản phẩm riêng của Văn Phú, xây dựng các chuẩn mực trải nghiệm khách hàng và xây dựng cộng đồng bền vững tại mỗi dự án;
Refining Van Phu's proprietary product standards, establishing customer experience benchmarks, and developing sustainable communities across all projects;
- Đẩy mạnh nghiên cứu và ứng dụng công nghệ trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng, tính bền vững của sản phẩm cũng như trải nghiệm khách hàng;

Promote research and application of technology in business operations to optimize costs, enhance product quality, sustainability, and customer experience;

- Nâng cao năng lực quản trị và tối ưu vận hành thông qua việc chủ động tái cấu trúc cải tiến hệ thống quản trị theo hướng tinh gọn, chuyên môn hoá, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Công ty. Triển khai các sáng kiến theo lộ trình Chiến lược phát triển doanh nghiệp.

Enhancing governance capacity and operational efficiency through proactive restructuring and improvement of governance systems toward streamlined and specialized management, establishing a solid foundation for sustainable development and implementing initiatives in accordance with the corporate development strategy roadmap.

Dưới sự chỉ đạo kịp thời của Hội đồng Quản trị thông qua các nghị quyết, cùng với công tác giám sát chặt chẽ việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Ban Điều hành, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh tương đối tích cực: doanh thu hợp nhất đạt 1.976 tỷ đồng, hoàn thành 81% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 394 tỷ đồng, tăng 30% so với năm trước và vượt 13% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Cụ thể như sau:

Under the timely direction of the Board of Directors through its resolutions, together with close supervision over the implementation of the 2025 business plan by the Board of Management, the Company achieved relatively positive business results. Consolidated revenue reached VND 1,976 billion, fulfilling 81% of the plan; consolidated profit after tax reached VND 394 billion, up 30% year-on-year and exceeding the approved plan by 13%. Details are as follows:

DVT: tỷ đồng/ Unit: Billion VND

STT No.	Chỉ tiêu Indicators	BCTC hợp nhất Consolidated FS	BCTC riêng Separate FS
1	Tổng tài sản Total assets	14.729	8.656
2	Nợ phải trả Total liabilities	9.251	3.301
3	Vốn chủ sở hữu Owner's equity	5.478	5.355
4	Tổng doanh thu Total revenue	1.976	1.402

STT No.	Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	BCTC hợp nhất <i>Consolidated FS</i>	BCTC riêng <i>Separate FS</i>
5	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before tax</i>	520	482
6	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	394	409
7	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ <i>Profit after tax attributable to parent company</i>	392	

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Điều Hành/ *Board of Directors' assessment of the Board of Management's performance:*

Ban Điều hành đã chủ động bám sát diễn biến thị trường, tình hình kinh tế vĩ mô cũng như các chỉ đạo của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, từ đó triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được thông qua. Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Điều hành trong công tác điều hành, thể hiện qua một số kết quả nổi bật như sau:

The Board of Management proactively monitored market developments, macro-economic conditions, as well as directives from the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, and effectively implemented the approved 2025 business plan. The Board of Directors acknowledges and highly appreciates the the Board of Management's efforts in executive management, as reflected in the following notable achievements:

- Ban Điều hành đã kịp thời triển khai các giải pháp tối ưu chi phí hoạt động thông qua việc phân loại dự án, ưu tiên hoàn thiện pháp lý cho các dự án sắp hoàn thành tại các địa bàn tiềm năng, đồng thời triển khai các giải pháp tối ưu hóa thi công nhưng vẫn đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư. Trong năm, Văn Phú tiếp tục tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án tại Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Đông Nai, Huế,... Hoạt động thi công xây lắp tiếp tục giữ nhịp ổn định, duy trì tiến độ thi công các dự án trọng điểm tại TP.Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Thanh Hoá,... đảm bảo chất lượng và tiến độ cam kết với khách hàng;

The Board of Management promptly implemented solutions to optimize operating costs by classifying projects and prioritizing legal completion for near-completion projects in high-potential markets. At the same time, construction optimization measures were deployed to ensure both project timelines and investment efficiency. During the year, Van Phu continued to focus on completing legal procedures for projects in Hanoi, Ho Chi Minh City, Bac Ninh, Dong Nai, and Hue... Construction

activities remained stable, maintaining progress at key projects in Ho Chi Minh City, Hai Phong, and Thanh Hoa, while ensuring quality standards and committed delivery timelines to customers;

- Ban Điều hành đã đẩy mạnh nghiên cứu, ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý vận hành hệ thống cũng như phát triển sản phẩm nhằm chuẩn hóa sản phẩm, tối ưu chi phí, từng bước nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng

Enhanced research and application of technology in management, operations, and product development to standardize products, reduce costs, and gradually improve customer experience;

- Chủ động triển khai các giải pháp linh hoạt trong công tác kinh doanh - bán hàng, góp phần cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty. Kết quả, doanh thu hợp nhất đạt 1.976 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 394 tỷ đồng, tương ứng 81% kế hoạch doanh thu và 113% kế hoạch lợi nhuận

The Board of Management proactively implemented flexible sales and business strategies, contributing to improved operational efficiency. As a result, consolidated revenue reached VND 1,976 billion and profit after tax reached VND 394 billion, equivalent to 81% of the revenue plan and 113% of the profit plan;

- Ban điều hành đã chỉ đạo sát sao, nghiên cứu các cơ hội M&A dự án, gồm cả mua và bán. Trong năm 2025 Văn Phú đã thực hiện M&A dự án mới tại TP.Hồ Chí Minh phù hợp với chiến lược phát triển của công ty;

Close direction and evaluation of M&A opportunities, including both acquisitions and divestments. In 2025, Van Phu successfully executed M&A transactions for a new project in Ho Chi Minh City in line with its development strategy;

- Ban Điều Hành đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định liên quan đến quản trị công ty niêm yết, công bố thông tin theo quy định pháp luật;

Full compliance with regulations on listed company governance and information disclosure;

- Ban Điều Hành đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Full compliance with applicable laws and the Company Charter throughout business operations.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:

3.1. Thành viên và cơ cấu của hội đồng quản trị : 08 thành viên/ Board composition: consisted of 08 members

TT <i>No.</i>	Thành viên HĐQT <i>Board members</i>	Chức vụ <i>/ Title</i>	Ngày bổ nhiệm <i>Appointment date</i>	Ngày miễn nhiệm <i>Termination date</i>
1	Ông Tô Như Toàn/ Mr To Nhu Toan	Chủ tịch HĐQT <i>/ Chairman</i>	23/4/2025	
2	Ông Triệu Hữu Đại/ Mr Trieu Huu Dai	Phó Chủ tịch HĐQT <i>/ Vice Chairman</i>	23/4/2025	
3	Bà Nguyễn Diệu Tú/ Ms Nguyen Dieu Tu	Phó Chủ tịch HĐQT <i>Vice Chairman</i>	23/4/2025	
4	Ông Tô Như Thắng/ Mr To Nhu Thang	Phó Chủ tịch HĐQT <i>Vice Chairman</i>	23/4/2025	
5	Ông Phạm Hồng Châu/ Mr Pham Hong Chau	Thành viên HĐQT <i>Member of the Board</i>	23/4/2025	
6	Bà Đỗ Thị Thanh Phương/ Ms Do Thi Thanh Phuong	Thành viên HĐQT <i>Member of the Board</i>	23/4/2025	
7	Ông Trịnh Thanh Hải/ Mr. Trinh Thanh Hai	Thành viên độc lập HĐQT <i>Independent Member</i>	23/4/2025	
8	Ông Nguyễn Thái Sơn/ Mr Nguyen Thai Son	Thành viên độc lập HĐQT <i>Independent Member</i>	23/4/2025	

3.2. Các hoạt động chung/ *General Activities:*

- **Tình hình tổ chức các cuộc họp HĐQT:** Trong năm 2025, tổng số cuộc họp của HĐQT là: 38 (*Chi tiết các cuộc họp đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty*). Các cuộc họp HĐQT đều được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng các quy định tại Điều lệ và Pháp luật. Các nội dung họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi và bàn bạc cụ thể và chi tiết. Tại các cuộc họp này, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, cụ thể:

- **Board meetings:** *In 2025, the Board of Directors held a total of 38 meetings (details of which have been publicly disclosed in the Company's 2025 Corporate Governance Report). All meetings were conducted in a transparent manner and in full compliance with the Company's Charter and applicable laws. The meeting agendas were thoroughly discussed and carefully reviewed by Board members. Through these meetings, the Board approved a number of key policies and strategic decisions relating to the Company's operations and development direction, including:*
 - Sửa đổi và hoàn thiện điều chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty. Bổ nhiệm các vị trí quan trọng trong bộ máy Ban điều hành;
Reviewed and refined the Company's organizational structure, including the appointment of key positions within the Executive Management team;
 - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
Organized the 2025 Annual General Meeting of Shareholders;
 - Thông qua chủ trương đầu tư, hợp tác, triển khai các Dự án hiện tại và phát triển các Dự án mới của Công ty;
Approved investment, partnership, and implementation plans for existing projects, as well as the development of new projects;
 - Phê duyệt chủ trương phát hành trái phiếu riêng lẻ để huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án;
Approved the plan for private bond issuance to raise capital for business operations and project investments;
 - Chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện hệ thống các tài liệu văn bản quản trị nội bộ của Công ty.
Directed the development and enhancement of the Company's internal governance framework and documentation system.
- **Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch/**
Report on transactions between the Company, its subsidiaries, and companies in which the public company holds more than 50% of the charter capital, with members of the Board of Directors and their related persons; and transactions between the Company and companies in which members of the Board of Directors act as founding shareholders or have served as enterprise managers within the three (03) years preceding the transaction date.

Chi tiết các giao dịch đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty/ *Detailed information on*

these transactions has been publicly disclosed in the Company's 2025 Corporate Governance Report and the audited 2025 Financial Statements.

- Hoạt động của từng thành viên HĐQT/Activities of each member of the Board of Directors:

- Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT: phụ trách các hoạt động chung của HĐQT, thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và đưa ra các ý kiến, định hướng chiến lược, quản trị liên quan đến công tác quản lý chiến lược, nghiên cứu định hướng đầu tư dự án đối với các dự án đầu tư của Công ty.

Mr. To Nhu Toan – Chairman: Responsible for overseeing the overall operations of the Board of Directors; exercising the duties and powers of the Chairman of the Board in accordance with the Company's Charter and internal regulations; and providing opinions and strategic direction on corporate governance, including strategic management and the evaluation and orientation of investment initiatives for the Company's projects.

- Ông Triệu Hữu Đại – Phó Chủ tịch HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Phó Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty, đưa ra các ý kiến, định hướng quản trị liên quan đến hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp dự án được phân công.

Mr. Trieu Huu Dai – Vice Chairman: performs the duties and exercises the powers of the Vice Chairperson in accordance with the Company's Charter and internal regulations; and provides opinions and governance direction in relation to the operational efficiency of the assigned project companies.

- Bà Nguyễn Diệu Tú – Phó Chủ tịch HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Phó Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác phê duyệt ý tưởng quy hoạch của các dự án đầu tư trong hệ thống.

Ms. Nguyen Dieu Tu – Vice Chairman: performs the duties and exercises the powers of the Vice Chairperson in accordance with the Company's Charter and internal regulations; and provides opinions, strategic direction, and governance oversight in relation to the approval of master planning concepts for investment projects within the Company's portfolio.

- Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Phó Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác thực thi chiến lược phát triển doanh nghiệp, tài chính, quan hệ cổ đông (IR), kinh doanh bất động sản và kinh doanh/vận hành bất động sản nghỉ dưỡng/Căn hộ du lịch/căn hộ khách sạn/các loại hình cơ sở lưu trú du lịch khác (nếu có).

Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman: performs the duties and exercises the powers of the Vice Chairperson in accordance with the Company’s Charter and internal regulations; and provides opinions, strategic direction, and governance oversight in relation to the execution of the Company’s development strategy, finance, investor relations (IR), real estate business activities, and the operation and management of hospitality real estate assets, including resort properties, condotels, serviced apartments, apartment hotels, and other forms of tourist accommodation (if any).

- Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác hợp tác quốc tế và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

Mr. Pham Hong Chau – Member: performs the duties and exercises the powers of the Vice Chairperson in accordance with the Company’s Charter and internal regulations; and provides opinions, strategic direction, and governance oversight in relation to international cooperation and the day-to-day management and operation of the Company’s business activities.

- Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro và các công việc khác có liên quan của HĐQT.

Ms. Do Thi Thanh Phuong – Member: performs the duties and exercises the powers of a Board member in accordance with the Company’s Charter and internal regulations; and provides opinions, strategic direction, and governance oversight in relation to internal audit, risk management, and other relevant matters of the Board of Directors.

Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/*Independent Members of the Board:*

- Ông Trịnh Thanh Hải, Ông Nguyễn Thái Sơn – Thành viên độc lập HĐQT: thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên độc lập HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty.

Mr. Trinh Thanh Hai, Mr. Nguyen Thai Son – Independent Members: perform the duties and exercise the powers of Independent Board Members in accordance with the Company’s Charter and internal regulations.

- **Kết quả đánh giá của Ông Trịnh Thanh Hải - Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT/*Assessment results of Mr. Trinh Thanh Hai – Independent Member of the Board regarding the activities of the Board of Directors:***

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị.

The Board of Directors has held both regular and extraordinary meetings in accordance with the provisions of the Company's Charter and the regulations on the organization and operation of the Board of Directors.

- HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm quản lý tốt tình hình hoạt động của Công ty đặc biệt đối với các giao dịch với người có liên quan; bám sát mục tiêu Đại hội cổ đông đề ra, gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, gắn với định hướng chiến lược cũng như chủ trương của Công ty về từng vấn đề.

The Board of Directors has issued Resolutions and Decisions to effectively manage the Company's operations, particularly with respect to related-party transactions; ensuring alignment with the objectives set by the General Meeting of Shareholders, closely linked to the Company's business activities, strategic orientation, and corporate policies on each specific matter.

- HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội cổ đông.

The Board of Directors has supervised the Board of Management in the implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders.

- **Kết quả đánh giá của Ông Nguyễn Thái Sơn - Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT/ *Assessment results of Mr. Nguyen Thai Son – Independent Member of the Board regarding the activities of the Board of Directors:***

- Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ liên quan.

The Board of Directors has fully performed its functions, duties, and powers in accordance with the provisions of the Law on Enterprise, the Law on Securities, the Company's Charter, and the relevant internal regulations.

- Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức đúng quy định, bảo đảm tính hợp lệ, minh bạch; các nội dung trình và thông qua tại HĐQT tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

The meetings of the Board of Directors were convened in compliance with regulations, ensuring legality and transparency; the matters presented and approved by the Board of Directors followed the procedures and processes prescribed by law and the Company's Charter.

- HĐQT đã ban hành các nghị quyết, quyết định phù hợp với định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

The Board of Directors has issued resolutions and decisions aligned with the Company's strategic orientation and business plans, ensuring the legal rights and interests of shareholders and other stakeholders.

- HĐQT đã thực hiện chức năng giám sát đối với Ban Điều hành trong việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT theo đúng quy định.

The Board of Directors has exercised its supervisory function over the Board of Management in implementing the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors in accordance with the applicable regulations.

- Công tác quản trị công ty, công bố thông tin và kiểm soát giao dịch với các bên liên quan được thực hiện tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Corporate governance, information disclosure, and the control of related-party transactions have been carried out in compliance with applicable legal regulations.

3.3. Hoạt động giám sát của HĐQT/*Supervision Activities of the Board of Directors*

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ, các Quy chế, Quy định của Công ty và Pháp luật hiện hành, hoạt động giám sát của HĐQT gồm

In accordance with the Company's Charter, the internal governance regulations, the Company's rules and regulations, and applicable laws, the supervision activities of the Board of Directors include:

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi HĐQT và ĐHĐCĐ.

Supervising the management of business and production activities to ensure alignment with the strategic direction set by the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders.

- Giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua các hoạt động kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro của Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT.

Supervising the activities of the Board of Management through internal audit and risk management conducted by the Audit Committee under the Board of Directors.

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.

Holding, directed, and successfully organized the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

- Các thành viên HĐQT trực tiếp tham gia Hội đồng quản trị/công tác quản lý/điều hành của các công ty con/công ty thành viên.

Board members directly participate in the Board of Directors' activities/management/operations of subsidiaries and affiliated companies.

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Supervising and directing information disclosure with the aim of ensuring transparency and timeliness in accordance with applicable regulations.

3.4. Hoạt động phát hành trái phiếu/*Activities regarding Bond Issuance*

Được trình bày tại Phụ lục 01: Báo cáo hoạt động Phát hành trái phiếu kèm theo báo cáo này/ *Presented in Appendix 01: Bond Issuance Activity Report attached to this report.*

3.5. Hoạt động của các Ủy ban trực thuộc HĐQT/*Activities of the Committees under the Board of Directors*

3.5.1. Ủy Ban Kiểm toán/*Audit Committee*

Được trình bày tại Phụ lục 02: Báo cáo của Ủy ban kiểm toán kèm theo báo cáo này.

Presented in Appendix 02: Report of the Audit Committee attached to this report

3.5.2. Ủy Ban Nhân sự và Đãi ngộ/*Human Resources and Remuneration Committee*

Được trình bày tại Phụ lục 03: Báo cáo của Ủy ban Nhân sự và Đãi ngộ kèm theo báo cáo này.

Presented in Appendix 03: Report of the Human Resources and Remuneration Committee attached to this report.

3.5.3. Ủy Ban Đầu tư/*Investment Committee*

Được trình bày tại Phụ lục 04: Báo cáo của Ủy ban Đầu tư kèm theo báo cáo này.

Presented in Appendix 04: Report of the Investment Committee attached to this report.

3.6. Thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và thành viên HĐQT/*Remuneration and Operating Expenses of the Board of Directors and Board Members*

Thù lao thực hiện trong năm 2025 của HĐQT là 1.116.000.000 đồng, trong đó/ *The remuneration of the Board of Directors for 2025 amounted to VND 1,116,000,000, of which:*

- Thù lao của Chủ tịch HĐQT là: 216.000.000 đồng;
Remuneration of the Chairman: VND 216,000,000;
- Thù lao của Thành viên HĐQT (07 thành viên) là: 900.000.000 đồng.
Remuneration of the Board Members (7 members): VND 900,000,000.

Ngoài ra, các thành viên HĐQT được hưởng các chế độ đãi ngộ khác như bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, các phụ cấp,... theo quy định của Công ty

In addition, the Board members are entitled to other benefits such as health insurance, periodic medical check-ups, allowances, and other entitlements in accordance with the Company's regulations.

Chi tiết thù lao của các thành viên HĐQT được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty

The detailed remuneration of the Board members is presented in the Company's 2025 audited financial statements.

II. Phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị/Operational Plan of the Board of Directors for 2026

1. Hoạt động sản xuất, kinh doanh/Business and Operational Activities:

Văn Phú tập trung mọi nguồn lực đẩy mạnh triển khai hoàn thiện pháp lý các dự án đã có tại thị trường chiến lược trọng điểm như TP.Hồ Chí Minh (tập trung tại các phường Nhà Bè, phường Phước Thắng, xã Tân Nhựt,...), Hà Nội (tập trung tại các phường Từ Liêm, phường Tương Mai, xã Đại Thanh,...), Bắc Ninh (tập trung tại các phường Đa Mai, phường Tân Tiến, phường Bắc Giang),... Hoạt động kinh doanh sẽ có bước đột phá thông qua việc Công ty dự kiến mở bán đồng loạt các dự án tại các đô thị lớn, cung ứng ra thị trường gần 2000 sản phẩm, qua đó tạo bước tăng trưởng mạnh về quy mô hoạt động và kinh doanh.

Van Phu is concentrating all resources on accelerating the completion of legal procedures for its existing projects in key strategic markets, including Ho Chi Minh City (focusing on Nha Be Ward, Phuoc Thang Ward, Tan Nhut Commune, etc.), Hanoi (focusing on Tu Liem Ward, Tuong Mai Ward, Dai Thanh Commune, etc.), and Bac Ninh (focusing on Da Mai Ward, Tan Tien Ward, Bac Giang Ward, etc.). Business activities are expected to achieve a breakthrough as the Company plans to simultaneously launch multiple projects in major urban areas, offering nearly 2,000 units to the market. This is anticipated to drive significant growth in both operational scale and business performance.

2. Hoạt động quản trị doanh nghiệp/Corporate Governance Activities:

Văn Phú tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị theo định hướng chiến lược phát triển doanh nghiệp đảm bảo phù hợp với thông lệ quản trị công ty niêm yết; Chỉ đạo việc tuân thủ các quy định của Ủy ban chứng khoán, đặc biệt thực hiện đúng quy định về Công bố thông tin. Trong giai đoạn tới, triết lý “Bất động sản Vị nhân sinh” sẽ tiếp tục được kế thừa và triển khai đồng bộ trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp, hướng tới xây dựng hệ sinh thái bất động sản bền vững, hài hòa lợi ích kinh tế – xã hội – môi trường và phù hợp các chuẩn mực phát triển đô thị hiện đại. Song song, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm nội bộ như bước tiếp theo trong hành trình chuẩn hóa hệ điều hành doanh nghiệp, bảo đảm tính minh bạch, tuân thủ và giữ vững được niềm tin của các cổ đông và đối tác.

Van Phu continues to refine its governance model in line with the Company's strategic development objectives, ensuring compliance with the best practices of listed companies. The Board directs adherence to the regulations of the Securities

Commission, with particular emphasis on proper implementation of information disclosure requirements. In the upcoming period, the philosophy of “Human-Centric Real Estate” will continue to be preserved and consistently applied across all corporate activities, aiming to build a sustainable real estate ecosystem that balances economic, social, and environmental interests while aligning with modern urban development standards. Simultaneously, the Company will continue to enhance its internal regulatory framework as a next step in standardizing corporate operations, ensuring transparency, compliance, and maintaining the trust of shareholders and business partners.

3. Hoạt động quản trị nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp/Human Resources Management and Corporate Culture Activities:

Với phương châm con người và văn hóa là cốt lõi của doanh nghiệp, Văn Phú thực hiện triển khai kế hoạch phát triển văn hóa doanh nghiệp giai đoạn 2026–2028, cùng chương trình chuẩn hóa, đào tạo và nâng cao năng lực đội ngũ, tạo nền tảng vững chắc cho bộ máy tổ chức phát triển chuyên nghiệp và bền vững trong dài hạn.

With the principle that people and culture are the core of the enterprise, Van Phu is implementing its corporate culture development plan for the 2026–2028 period, alongside programs to standardize, train, and enhance the capabilities of its workforce, laying a solid foundation for a professional and sustainable organizational structure in the long term.

Dự kiến các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau/*The expected business plan indicators for 2026 are as follows:*

ĐVT: tỷ đồng/Unit: Billion VND

STT No.	Chỉ tiêu Indicator	Hợp nhất Consolidated
1	Tổng doanh thu trong đó: <i>Total Revenue, in which:</i>	4.500
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản <i>Revenue from real estate transfers</i>	1.887
2	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit before Tax</i>	900
3	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after Tax</i>	720

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua

The above constitutes the report of the Company's Board of Directors submitted to the General Meeting of Shareholders for review and approval.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD

CHỦ TỊCH
CHAIRMAN

(Đã ký/Signed)

Tô Như Toàn
To Nhu Toan

Ghi chú/Note: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định thông qua tại Đại hội

This document may be appropriately revised or supplemented and submitted to the General Meeting of Shareholders for review and approval during the Meeting.

PHỤ LỤC 01**APPENDIX 01****BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**
BOND ISSUANCE ACTIVITY REPORT**1. Thông tin về các gói trái phiếu còn dư nợ của VPI tại thời điểm 31/12/2025/**
Information on VPI's outstanding bond issuance as of December 31, 2025:

TT No.	Mã trái phiếu Bond Code	Giá trị lưu hành theo mệnh giá tại ngày 31/12/2025 Outstanding Value at Face Value as of December 31, 2025	Mua lại trái phiếu trước hạn trong kỳ Early Bond Redemptions	Ngày đáo hạn trái phiếu Bond Maturity Date	Lãi thanh toán Interest Payment	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) Interest Rate Paid During the Period (% per annum)	Loại hình lãi suất Interest Rate Structure	Ngày đăng ký trái phiếu lần đầu tại VSDC Initial Bond Registration Date at VSDC	Ngày đăng ký giao dịch tại HNX Bond Trading Registration Date at HNX
1	VPIH2426001	150.000.000.000	-	27/6/2026	15.371.917.809	11%	Kết hợp Hybrid	23/7/2024	21/8/2024
2	VPIH2427002	250.000.000.000	-	30/12/2027	27.500.000.000	11%	Kết hợp Hybrid	19/02/2025	24/4/2025
3	VPI124001	650.000.000.000	-	31/1/2027	66.665.105.002	9.5%	Kết hợp Hybrid	04/3/2024	23/5/2024
4	VPI12501	150.000.000.000	-	9/5/2028	7.939.726.028	10.5%	Kết hợp Hybrid	29/05/2025	19/06/2025
5	VPI12502	250.000.000.000	-	15/8/2028	-	10%	Cố định Fixed	4/9/2025	12/9/2025
6	VPI12503	135.000.000.000	-	31/10/2028	-	10%	Cố định Fixed	18/11/2025	01/12/2025
7	VPI12504	150.000.000.000	-	26/12/2028	-	11%	Cố định Fixed	23/1/2026	Chưa đăng ký xong Not Yet Registered

Trong năm 2025 có các trái phiếu sau đã tất toán dư nợ/In 2025, the following bonds were fully redeemed:

VPIB2225001: đáo hạn 250.000.000.000 ngày 28/4/2025.

VPIB2225001: Maturing VND 250,000,000,000 on April 28, 2025.

2. Trái phiếu phát hành ra công chúng/Publicly Issued Bonds:

Trong năm 2025 Công ty không thực hiện phát hành trái phiếu ra công chúng.

In 2025, the Company did not conduct any public bond issuances.

PHỤ LỤC 02

APPENDIX 02

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ỦY BAN KIỂM TOÁN

AUDIT COMMITTEE ACTIVITY REPORT

1. Các hoạt động chủ yếu của UBKT/ *Key Activities of the Audit Committee*

Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 04 cuộc họp và có các hoạt động chủ yếu như sau:

In 2025, the Audit Committee held 4 meetings and carried out the following key activities:

Các hoạt động chủ yếu của Ủy ban Kiểm toán (UBKT) trong năm 2025:

Key Activities of the Audit Committee (AC) in 2025:

- Đánh giá việc tuân thủ các quy định về trình bày Báo cáo tài chính và công bố thông tin các Báo cáo tài chính ban hành định kỳ theo quy định;
Evaluating compliance with regulations on the preparation and disclosure of financial statements, including periodic financial reports issued in accordance with applicable requirements;
- Tham dự, được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan các cuộc họp của HĐQT; tham gia ý kiến, góp ý với HĐQT trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của UBKT;
Attending Board of Directors meetings with full access to relevant information; providing opinions and recommendations to the Board within the scope of the Audit Committee's responsibilities and authority;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của HĐQT, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
Reviewing the legality and procedural compliance of the Board of Directors' documents to ensure adherence to applicable laws and the Company's Charter;
- Giám sát hoạt động của Ban Quản trị rủi ro (QTRR) thực hiện các chương trình kiểm toán, kiểm soát nội bộ, đảm bảo tuân thủ theo quy định, theo văn bản quản trị nội bộ của Công ty đã ban hành;
Supervising the activities of the Risk Management Committee in implementing audit and internal control programs, ensuring compliance with regulations and the Company's issued internal governance documents;
- Đánh giá, tư vấn hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro thông qua Ban QTRR, tham gia giám sát, kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ tuân thủ Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và quy định của Pháp luật;
Assessing and advising on the improvement of the internal control and risk management system through the Risk Management Committee; participating in the supervision and control of corporate activities to ensure that business operations

comply with the Company's Charter, the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, and applicable laws;

- Đánh giá và đề xuất HĐQT danh sách các đơn vị có thể được lựa chọn để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty trên cơ sở đề xuất, báo cáo của Ban điều hành và đơn vị chuyên môn đề HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt;

Evaluating and proposing to the Board of Directors a list of potential firms to audit the Company's 2025 financial statements, based on recommendations and reports from the Executive Board and relevant professional units, for submission to the General Meeting of Shareholders for approval;

- Tham gia đánh giá và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm cùng với Ban Điều hành và đơn vị chuyên môn theo quy định tại Quy chế Tổ chức và hoạt động của UBKT đã được ban hành.

Participating in the evaluation and selection of the financial statement audit firm for the year, together with the Executive Board and relevant professional units, in accordance with the provisions of the issued Audit Committee Organization and Operations Regulations.

UBKT có chủ trương và hoạt động nhằm duy trì môi trường minh bạch, thuận lợi cho hoạt động kiểm toán của các tổ chức kiểm toán độc lập, cũng như hoạt động thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước

The Audit Committee has established policies and activities aimed at maintaining a transparent environment that facilitates the auditing work of independent audit firms, as well as inspections and examinations by state authorities.

2. Hoạt động giám sát của UBKT với HĐQT, BDH và cổ đông/Supervisory Activities of the Audit Committee over the Board of Directors, Executive Board, and Shareholders

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của UBKT theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan, UBKT đã thực hiện hoạt động giám sát như sau/ *Within the scope of its responsibilities, functions, and authority as stipulated in the Company's Charter, and in compliance with the Enterprise Law, the Securities Law, and other relevant legal regulations, the Audit Committee has carried out the following supervisory activities:*

- Giám sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với thẩm quyền của HĐQT và nội dung của các Nghị quyết này tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật;

Supervising the issuance of the Board of Directors' resolutions to ensure they are within the Board's authority and that their content complies with the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Company's Charter, and applicable laws;

- Giám sát BDH trong việc thực hiện tuân thủ chỉ đạo và các văn bản Quy phạm nội bộ do HĐQT ban hành;

Supervising the Executive Board in ensuring compliance with directives and internal regulatory documents issued by the Board of Directors.

- Giám sát BDH trong việc thực hiện các khuyến nghị đã thống nhất với UBKT hoặc theo chỉ đạo của HĐQT;

Supervising the Executive Board in implementing recommendations agreed upon with the Audit Committee or as directed by the Board of Directors;

- Giám sát quá trình và kết quả thực hiện mục tiêu SXKD năm 2025 của Công ty;

Supervising the process and outcomes of the Company's achievement of its 2025 business and production objectives;

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định, Quy trình nội bộ của Công ty để đảm bảo nâng cao hiệu quả kiểm soát, tăng tính chủ động trong hoạt động của các Phòng/Ban/Đơn vị, tăng năng suất, tối ưu hiệu quả sử dụng nguồn lực từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và quản trị của Công ty;

Supervising compliance with the Company's Charter, internal regulations, rules, and procedures to enhance control effectiveness, improve operational proactivity of departments and units, increase productivity, optimize resource utilization, and thereby strengthen the Company's overall operational and governance efficiency;

- Nhận diện, đánh giá và yêu cầu BDH lưu ý tăng cường quản trị rủi ro tài chính, quản trị rủi ro pháp lý, nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro doanh nghiệp đặc biệt trong bối cảnh chung của ngành và chiến lược phát triển của Công ty;

Identifying, assessing, and advising the Executive Board to strengthen financial risk management, legal risk management, and overall corporate risk governance, particularly in the context of industry conditions and the Company's development strategy;

- Thực hiện giám sát việc lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính năm. UBKT đánh giá tính độc lập và tính trung thực, hợp lý trong công tác kế toán tài chính theo các chuẩn mực, chế độ, quy định hiện hành để đảm bảo thông tin công bố trung thực, minh bạch, đảm bảo lợi ích của cổ đông trên cơ sở các Báo cáo tài chính được Ban Điều hành lập với cam kết tuân thủ các chuẩn mực kế toán, các quy định của Pháp luật và được Công ty kiểm toán độc lập có uy tín kiểm toán.

Supervising the preparation of interim and annual financial statements, the Audit Committee evaluates the independence, accuracy, and reasonableness of the Company's accounting practices in accordance with applicable standards, regulations, and guidelines. This is to ensure that disclosed information is truthful and transparent, safeguarding shareholders' interests, based on financial statements prepared by the Executive Board in compliance with accounting standards and legal requirements, and audited by a reputable independent audit firm.

3. Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT, BĐH/ *Coordination of Activities between the Audit Committee, the Board of Directors, and the Board of Management*

UBKT, HĐQT, Ban Điều hành và những cán bộ lãnh đạo/quản lý khác duy trì mối quan hệ phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, tối ưu lợi ích cho Công ty và cổ đông, đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy định nội bộ của Công ty. Cụ thể

The Audit Committee, the Board of Directors, the Board of Management, and other senior executives/managers maintain a collaborative relationship based on the principles of protecting the Company's and shareholders' legitimate interests, ensuring compliance with laws, the Company's Charter, and internal regulations. Specifically:

- UBKT tham dự và tham gia ý kiến trong các cuộc họp định kỳ hoặc đột xuất của HĐQT theo yêu cầu, các ý kiến của UBKT được HĐQT tiếp nhận và phản hồi đầy đủ.

The Audit Committee attends and provides input at regular or ad hoc meetings of the Board of Directors as required, with its opinions fully received and addressed by the Board.

- UBKT nhận diện và tư vấn cho HĐQT về các rủi ro trọng yếu cần được lưu ý quản trị cũng như nhu cầu tăng cường tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động Quản trị rủi ro tại Công ty.

The Audit Committee identifies and advises the Board of Directors on significant risks that require careful governance, as well as on the need to strengthen the organization and enhance the effectiveness of risk management within the Company.

- UBKT đề xuất HĐQT định hướng áp dụng các tiêu chuẩn phát triển bền vững như EGS vào quản trị công ty nhằm khẳng định trách nhiệm doanh nghiệp, nâng cao uy tín từ đó mở rộng cơ hội hợp tác kinh doanh, đảm bảo và đa dạng hóa khả năng tiếp cận vốn.

The Audit Committee proposes that the Board of Directors adopt sustainability standards, such as ESG, in corporate governance to reinforce corporate responsibility, enhance reputation, expand business collaboration opportunities, and ensure as well as diversify access to capital.

- Thông qua hoạt động kiểm toán, đánh giá, phân tích, ghi nhận hiện trạng và các báo cáo của Ban Điều hành, UBKT đưa ra các khuyến nghị đối với BĐH nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp, tăng cường hiệu quả các chốt kiểm soát, tăng khả năng ứng phó rủi ro từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Through auditing, evaluating, analyzing, and reviewing the current status and reports of the Board of Management, the Audit Committee provides recommendations to the Board of Management to improve the corporate governance system, strengthen control points, enhance risk response capabilities,

and thereby increase the Company's operational efficiency.

- UBKT phối hợp cùng BDH đánh giá và đề xuất HĐQT phê duyệt lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 (trên cơ sở HĐQT được ĐHĐCĐ ủy quyền): Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 18/7/2025.

The Audit Committee, in coordination with the Board of Management, evaluated and proposed to the Board of Directors for approval the selection of an independent audit firm to audit the 2025 financial statements (based on authorization from the General Meeting of Shareholders). The Company selected and signed a contract with Ernst & Young Vietnam LLC on July 18, 2025.

- Ban Điều hành đáp ứng các yêu cầu thông tin, phối hợp phục vụ công tác giám sát của UBKT.

The Board of Management provides the requested information and cooperates to support the Audit Committee's supervisory activities.

-

PHỤ LỤC 03

APPENDIX 03

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ỦY BAN NHÂN SỰ VÀ ĐÃI NGỘ

HUMAN RESOURCES AND REMUNERATION COMMITTEE ACTIVITY REPORT

1. Các hoạt động chủ yếu của Ủy ban Nhân sự và đãi ngộ/Key Activities of the Human Resources and Remuneration Committee

Ủy Ban Nhân sự và Đãi ngộ trực thuộc HĐQT được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/04/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/05/2023 và Quyết định số 126/QĐ-VPI ngày 30/06/2023.

The Human Resources and Remuneration Committee, under the Board of Directors, was established pursuant to Resolution No. 0304A/NQ-HĐQT dated April 3, 2023, Decision No. 90/QĐ-VPI dated May 4, 2023, and Decision No. 126/QĐ-VPI dated June 30, 2023.

Sau khi thành lập, Ủy Ban Nhân sự và Đãi ngộ đã kiện toàn nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy Ban Nhân sự và Đãi ngộ đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-2/NQ-HĐQT ngày 30/06/2023.

After its establishment, the Human Resources and Remuneration Committee finalized its personnel, completed its organizational structure, and had its organizational and operational regulations approved under Resolution No. 3006-2/NQ-HĐQT dated June 30, 2023.

Trong năm 2025, Ủy ban Nhân sự và đãi ngộ đã tổ chức đã có một số hoạt động chủ yếu như sau

In 2025, the Human Resources and Remuneration Committee carried out the following key activities:

- Theo dõi, giám sát việc triển khai thực hiện phương án sắp xếp Khối/Ban/Đơn vị nghiệp vụ và phân công lĩnh vực phụ trách trong Ban Điều hành Công ty theo thông báo số 151/TB-VPI ngày 12/6/2025 sau một số điều chỉnh về cơ cấu tổ chức;

Monitoring and supervising the implementation of the organizational arrangement plan for Departments/Divisions/Operational Units and the assignment of areas of responsibility within the Company's Board of Management, in accordance with Notice No. 151/TB-VPI dated June 12, 2025, following certain adjustments to the organizational structure;

- Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị về công tác rà soát cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty và thẩm định, cho ý kiến về phương án đề xuất điều chỉnh được ban

hành theo Quyết định số 200/QĐ-VPI ngày 30/12/2025 về việc sửa đổi sơ đồ tổ chức Công ty;

Advising and consulting the Board of Directors on the review of the Company's organizational structure, and evaluating and providing opinions on the proposed adjustment plan issued under Decision No. 200/QĐ-VPI dated December 30, 2025, regarding the amendment of the Company's organizational chart;

- Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng Quản trị về việc phân quyền, phân công giữa Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành đảm bảo tuân thủ theo các quy định pháp luật và quy định Công ty;

Advising and consulting the Board of Directors on the delegation of authority and assignment of responsibilities between the Board of Directors and the Board of Management, ensuring compliance with legal regulations and the Company's internal policies;

- Định hướng xây dựng kế hoạch đào tạo, phát triển đội ngũ lãnh đạo cấp V3 trở lên năm 2025 và phương án quy hoạch, bổ nhiệm đối với một số nhân sự cấp V3;

Providing guidance on developing the 2025 training and leadership development plan for executives at V3 level and above, as well as the succession and appointment plan for certain V3-level personnel;

- Rà soát và điều chỉnh kịp thời chính sách chế độ cho người lao động, phù hợp với thị trường và khả năng đáp ứng của Công ty;

Reviewing and promptly adjusting employee policies and benefits to align with market conditions and the Company's capacity;

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các khuyến nghị, góp ý của Ủy Ban/các Tiểu ban đối với hoạt động có liên quan của Công ty trong phạm vi và quyền hạn của Ủy Ban.

Monitoring and following up on the implementation of recommendations and feedback from the Committee/Subcommittees on the Company's related activities, within the scope and authority of the Committee.

PHỤ LỤC 04

APPENDIX 04

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ỦY BAN ĐẦU TƯ

INVESTMENT COMMITTEE ACTIVITY REPORT

Các hoạt động chủ yếu của Ủy Ban đầu tư/ Key Activities of the Investment Committee

Ủy ban Đầu tư trực thuộc HĐQT được thành lập theo Nghị quyết số 0304A/NQ-HĐQT ngày 03/4/2023, Quyết định số 90/QĐ-VPI ngày 04/5/2023 và Quyết định số 125/QĐ-VPI ngày 30/6/2023.

The Investment Committee, under the Board of Directors, was established pursuant to Resolution No. 0304A/NQ-HĐQT dated April 3, 2023, Decision No. 90/QĐ-VPI dated May 4, 2023, and Decision No. 125/QĐ-VPI dated June 30, 2023.

Sau khi thành lập, Ủy ban Đầu tư đã kiện toàn nhân sự là thành viên của Ủy ban, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Đầu tư đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 3006-1/NQ-HĐQT ngày 30/6/2023.

After its establishment, the Investment Committee finalized its membership, completed its organizational structure, and had its organizational and operational regulations approved under Resolution No. 3006-1/NQ-HĐQT dated June 30, 2023.

Trong năm 2025, Ủy ban Đầu tư đã có một số hoạt động chủ yếu như sau

In 2025, the Investment Committee carried out the following key activities:

- Về công tác nghiên cứu và phát triển Ủy ban đã chỉ đạo các tiểu ban chuyên môn triển khai nghiên cứu chiến lược phát triển dòng sản phẩm bất động sản phù hợp với định hướng của Công ty và diễn biến thị trường, đồng thời xây dựng, rà soát kế hoạch phát triển quỹ đất tại các địa bàn trọng điểm, làm cơ sở cho công tác hoạch định đầu tư trung và dài hạn.

Regarding Research and Development Activities: The Committee directed specialized subcommittees to conduct research on the development strategy for real estate product lines in line with the Company's direction and market trends, while also developing and reviewing land bank development plans in key locations, serving as a basis for medium- and long-term investment planning

- Về công tác M&A và mở rộng đầu tư: Tổ chức rà soát, đánh giá và thẩm định một số cơ hội mua bán/sáp nhập dự án

Regarding M&A and Investment Expansion Activities: Organizing the review, evaluation, and appraisal of certain merger and acquisition (M&A) project opportunities.

- Về công tác nghiên cứu định hướng đầu tư dự án: Thực hiện rà soát, góp ý và thẩm định định hướng đầu tư các dự án.

Regarding Project Investment Direction Research: Conducting reviews, providing feedback, and appraising the investment direction of projects.