

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025 VÀ DỰ KIẾN PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2026

PROPOSAL FOR THE PROFIT DISTRIBUTION PLAN IN 2025 AND THE EXPECTED PROFIT DISTRIBUTION PLAN IN 2026

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 17/6/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp (sau đây gọi tắt “Luật Doanh nghiệp”);

Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17, 2020 and the Laws amending and supplementing the Law on Enterprises (hereinafter referred to as the "Law on Enterprises");

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán (sau đây gọi tắt “Luật Chứng khoán”);

Pursuant to the Law on Securities No. 59/2019/QH14 passes by the National Assembly on November 26, 2019, and the Laws amending and supplementing the Law on Enterprises (hereinafter referred to as the “Law on Securities”);

- 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 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (sau đây gọi tắt “Nghị định số 155”);

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, and Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025 of the Government amending and supplementing a number of articles of 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 (hereinafter referred to as “Decree No. 155”);

- 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.

- Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026.

Based on production and business results, the audited financial statements in 2025 and the Company's production and business plan in 2026.

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

The Board of Directors (“BOD”) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company would like to submit to the General Meeting of Shareholders (“GMS”) for approval the 2025 profit distribution plan and the 2026 profit distribution plan as follows:

1. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025:

After-tax profit distribution plan in 2025:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Unit: billion VND

TT/ No.	Nội dung / Content	Số tiền/ Amount	Ghi chú/ Note
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2025/ <i>Accumulated undistributed profit after tax in 2025</i>	1.440,82	
	Trong đó/ <i>In which:</i>		
1.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2024/ <i>Accumulated undistributed profit after tax until the end of 2024</i>	1.050,01	

1.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025/ <i>Accumulated undistributed profit after tax until the end of 2025</i>	390,81	
2	Lợi nhuận để thực hiện trích lập các quỹ, chi trả cổ tức/ <i>Profits for setting up funds and paying dividends</i>	1.440,82	
3	Chi trả cổ tức/ <i>Dividend Payment</i>	320,05	(*) 10% bằng cổ phiếu/ 10% stock dividend
4	Trích lập Quỹ Phát triển Khoa học Công nghệ/ <i>Appropriation for the establishment of the Science and Technology Development Fund</i>	11,72	(**) 3% lợi nhuận sau thuế năm 2025/ 3% profit after tax in 2025
5	Lợi nhuận sau phân phối còn lại đến cuối năm 2025 (2-3-4)/ <i>Profit after distribution remaining until the end of 2025 (2-3-4)</i>	1.109,05	

(*) Năm 2025, Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 14% so với năm 2024. Có được thành công này, Công ty rất ghi nhận sự đồng hành và đóng góp của các cổ đông đã giúp Công ty hoạt động ổn định trong năm vừa qua. Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội cổ đông về việc thực hiện chi trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%. Như tài liệu họp HĐQT đã gửi các cổ đông về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Văn Phú triển khai đồng loạt nhiều dự án tại Hà Nội, HCM, Bắc Ninh..., do đó Hội đồng quản trị xin ý kiến ưu tiên dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền mặt. Phương án chia cổ tức cụ thể như sau: / *In 2025, the Company exceeded its after-tax profit target by 14% compared to 2024. To achieve this result, the Company highly appreciates the support and contributions of our shareholders, who have helped maintain stable operations over the past year. The Board of Directors respectfully seeks the General Meeting of Shareholders's approval for the payment of 2025 dividends in the form of shares at a rate of 10%. As outlined in the Board materials previously sent to shareholders regarding the 2026 business plan, Van Phu will simultaneously implement multiple projects in Hanoi, Ho Chi Minh city, Bac Ninh, and other locations. Accordingly, the Board of Directors proposes prioritizing cash for business operations and not distributing cash dividends. The detailed dividend distribution plan is as follows:*

- Phương thức và tỷ lệ chi trả: Cổ tức bằng cổ phiếu được chia theo tỷ lệ 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)/ *Method and distribution ratio: share dividends will be distributed at a ratio of 10:1 to existing shareholders on the record date (for every 10 shares held, shareholders will receive 1 additional share).*
- Hình thức chi trả: Cổ tức bằng cổ phiếu/ *Form of payment: Stock dividends*

(**) Thực hiện chiến lược dài hạn của công ty, những năm qua Văn Phú thực hiện trích lợi nhuận để đầu tư cho Quỹ Phát triển Khoa học Công nghệ. Chuyển đổi số là yêu cầu tất yếu để doanh nghiệp nâng cao hiệu quả vận hành, thúc đẩy đổi mới và kiến tạo giá trị bền vững cho khách hàng cũng như đội ngũ nhân sự. Trên tinh thần đó, HĐQT đề xuất trích lập 3% lợi nhuận sau thuế năm 2025 cho Quỹ Phát triển Khoa học Công nghệ nhằm đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số và trí tuệ nhân tạo vào toàn bộ hoạt động quản trị và vận hành, qua đó củng cố năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn./ *In line with the Company's long-term strategy, Van Phu has, in recent years, allocated a portion of our profits to the Science and Technology Development Fund. Digital transformation is a necessary requirement for enhancing operational efficiency, fostering innovation, and creating sustainable value for both customers and employees. On that basis, the Board of Directors proposes to allocate 3% of the Company's 2025 profit after-tax to the Science and Technology Development Fund, with the aim of accelerating the application of digital technologies and artificial intelligence across all management and operational activities, thereby strengthening competitiveness and establishing a solid foundation for long-term growth.*

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026:

Profit after-tax distribution plan in 2026:

Căn cứ theo tình hình hoạt động kinh doanh, dự báo về tăng trưởng phát triển kinh tế, trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 để lại, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026 như sau:

Based on business activities, forecast of economic growth, on the basis of the production and business plan in 2026 and the accumulated profit after tax in 2025,

the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the plan for distribution of profit after tax in 2025 as follows:

TT/ No.	Nội dung/ Content	Dự kiến năm 2026/ Expected in 2026
1	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến/ <i>Expected dividend payout ratio</i>	20%

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú xem xét, cho ý kiến và thông qua.

We respectfully submitted the proposal to the General Meeting of Shareholders of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company for consideration, comments and approval.

Trân trọng cảm ơn./.

Best regards./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHỦ TỊCH

CHAIRMAN

(Đã ký/Signed)

Tô Như Toàn

To Nhu Toan

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

Note: This document may be amended and supplemented appropriately and submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval at the General Meeting.