

TỜ TRÌNH
PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ
TRẢ CỔ TỨC NĂM 2025
PROPOSAL
APPROVAL OF THE SHARE ISSUANCE PLAN FOR
DIVIDEND PAYMENT IN 2025

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 in 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 (sau đây gọi tắt là Công ty);
Pursuant to the Charter of operation on April 26, 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (“te Company”);

- Căn cứ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2026;

Pursuant to the Proposal for the profit distribution plan in 2025 and the expected profit distribution plan in 2026;

- Căn cứ số liệu Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú, lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2025 là 1.546.309.447.723 đồng

Pursuant to the audited separate financial statement of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, with accumulated profits after-tax as of December 31, 2025 amounting to: 1,546,309,447,723 VND.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

The Board of Directors (“BOD”) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (“GMS”) for approval the plan to issue shares as stock dividends to existing shareholders, with the following details:

I. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể/ *Share issuance plan for stock dividends payment to existing shareholders:*

1. Hình thức/ *Form of issuance:*

Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

Issuance of additional shares to pay dividends to existing shareholders.

Số lượng cổ phiếu được chia được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy.

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

2. Đối tượng được nhận cổ tức bằng cổ phiếu/ *Eligible recipients:*

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.

Existing shareholders whose name appear on the shareholder list as of the record date for stock dividend entitlement, as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC).

3. Phương thức và tỷ lệ thực hiện/ *Distribution method and ratio:*

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).

Stock dividends will be distribution at a ratio of 10:1 (for every 10 shares held, shareholders will receive 1 additional share)

4. Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm/ *Total number of expected shares after issuance*

Khoảng 352.054.534 cổ phần (**Ba trăm năm mươi hai triệu, không trăm năm tư nghìn, năm trăm ba tư**) tương đương giá trị theo mệnh giá ~ **3.520 tỷ đồng (Ba nghìn năm trăm hai mươi)**

Approximately 352,054,534 shares, equivalent to a total value of approximately 3,520 billion VND.

5. Đặc điểm cổ phần được chia/ *Characteristics of the distributed shares:*

Cổ phần được chia là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Common shares with a par value of 10,000 VND per share.

6. Nguồn thực hiện/ *Funding source:*

Lấy từ lợi nhuận sau thuế tích lũy chưa phân phối

Undistributed earnings

7. Thời gian dự kiến thực hiện/ *Expected implementation timeline:*

Trong năm 2026 (thời gian thực tế cuối cùng sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty)

In 2026 (the exact timing will be decided by the BOD)

8. Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành/ *Charter captial structure after issuance:*

- Tổng số cổ phần hiện tại : 320.049.577 cổ phần

Current total share : 320,049,577 shares

- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành : 32.004.957 cổ phần

Expected shares to be issued : 32,004,957 shares

- Loại cổ phần : phổ thông

Share type : Common shares

- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần

Par value : 10,000 VND per share

- Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm : 352.054.534 cổ phần

Total shares after issuance : 352,054,534 shares

- Vốn Điều lệ sau khi phát hành thêm (theo mệnh giá) dự kiến tối đa là: **3.520.545.340.000 tỷ đồng (Ba nghìn năm trăm hai mươi tỷ, năm trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng)**

Expected charter capital after issuance (at par value): Up to 3,520,545,340,000 VND (Three thousand five hundred twenty billion, five hundred forty-five million, three hundred forty thousand Vietnamese Dong)

- Các hạn chế của đợt phát hành: Cổ phiếu phát hành thêm từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

Transfer restrictions: Shares issued as stock dividends will not be subject to transfer restrictions.

9. Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới phát hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (căn cứ theo kết quả phát hành thực tế cuối cùng) tại

Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam/ *Depository registration and additional listing of newly issued shares arising from the distribution of stock dividends to existing shareholders (based on the actual issuance results) at the Ho Chi Minh City Stock Exchange and the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation:*

Thời điểm lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chính thức được thực hiện sau khi hoàn tất việc phát hành và theo quy định hiện hành.

The official timing for the depository registration and additional listing of the shares shall be implemented after the completion of the issuance and in accordance with applicable regulations.

II. Ủy quyền thực hiện/ Authorization:

Để việc triển khai thực hiện công tác phát hành cổ phiếu được nhanh chóng và thuận lợi, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt giao cho Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT quyết định, thực hiện (bao gồm nhưng không giới hạn) các công việc sau đây/ *To ensure efficient and timely implementation, the BOD respectfully requests the GMS to approve the authorization of the Board of Directors and the Chairman of BOD to decide and execute (including but not limited to) the following:*

1. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục liên quan, xem xét và quyết định các nội dung cụ thể của phương án, số lần phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông/ *Decide on and implement all related procedures; review and finalize details of the issuance plan and number of issuance tranches, ensuring compliance with applicable laws and the Company's Charter, and safeguarding shareholders' interests.*
2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông/ *Select and decide on the timing for the implementation of the share issuance plan.*
3. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều 6 của Điều lệ tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của (các) đợt phát hành./ *Decide on and carry out all necessary procedures to increase Charter capital with business registration authorities and to amend the Company's Charter in line with the actual results of the issuance.*
4. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục niêm yết bổ sung 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./ *Decide on and carry out all procedures for additional listing and depository of the newly issued shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange and VSDC.*

5. Các công việc khác liên quan khác 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 và Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua./ *Perform other related tasks necessary to complete the share issuance for dividend payment in accordance with legal regulations and resolutions approved by the GMS.*

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

The Board of Directors respectfully submits this proposal to the General Meeting of Shareholders of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company for consideration 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.