

TỜ TRÌNH THÔNG QUA NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN RA CÔNG CHỨNG NĂM 2026

PROPOSAL FOR APPROVAL OF THE LISTING OF PUBLICLY OFFERED BONDS 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 in 2026*
Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 17/06/2025;
Pursuant to the Law on Enterprises No. 76/2025/QH14 approved by the National Assembly on June 17, 20205;
- 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 approved by the National Assembly on 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to the Government's Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;
- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 được Quốc Hội thông qua ngày 29/11/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà Nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;
Pursuant to Law No. 56/2024/QH15 passed by the National Assembly on November 29, 2024 amending and supplementing a number of articles of the Law on Securities, the Law on Accounting, the Law on Independent Audit, the Law on State Budget, the Law on Management and Use of Public Assets, the Law on Tax Administration, the Law on Personal Income Tax, Law on National Reserves, Law on Handling of Administrative Violations;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 11/09/2025 về 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;

- 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 dated April 26, 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company;

- Căn cứ các quy định hiện hành khác của pháp luật có liên quan;
Pursuant to other current provisions of relevant laws;
- Căn cứ tờ trình thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2025 của Hội đồng quản trị và Nghị quyết số 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

Pursuant to the proposal for approval of the listing of bonds offered to the public in 2025 submitted by the Board of Directors and Resolution No. 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated April 23, 2025 of the General Meeting of Shareholders of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

Để đáp ứng nhu cầu huy động vốn của Công ty và phù hợp quy định của Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Điều lệ Công ty, Hội Đồng Quản Trị (“**HĐQT**”) Công ty đã kính trình và được Đại Hội Đồng Cổ Đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua tại Nghị quyết số 2304-01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2025 về việc niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2025. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, Hội đồng quản trị thấy rằng với mức lãi suất vay vốn và chính sách tín dụng của các Ngân hàng thương mại cạnh tranh hỗ trợ cho lĩnh vực bất động sản, chi phí đi vay rẻ hơn phát hành trái phiếu do đó Hội đồng quản trị quyết định không triển khai hoạt động phát hành và niêm yết trái phiếu ra công chúng trong năm 2025. Hội đồng quản trị báo cáo để các cổ đông nhận thông tin và xác nhận việc không phát hành trái phiếu ra công chúng không làm ảnh hưởng tới kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Bước sang năm 2026, Hội đồng quản trị đánh giá năm 2026, Ngân hàng nhà nước (NHNN) dự kiến tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống khoảng 15%. Đồng thời, NHNN cũng yêu cầu các Tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, lĩnh vực bất động sản. Do đó, việc mở rộng các kênh huy động vốn là rất cần thiết trong năm 2026 để chủ động nguồn vốn, đặc biệt là nguồn vốn trung dài hạn phù hợp với thời gian triển khai dự án. Do đó, Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét phê duyệt thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng phát hành năm 2026 với các cụ thể như sau:

To meet the Company's capital needs and in compliance with the provisions of the Law on Securities, Decree No. 155/2020/ND-CP, and the Company's Charter, the Board of Directors (“BOD”) submitted and obtained approval from

the General Meeting of Shareholders (“GMS”) under Resolution No. 2304-01/2025/NQ-GMS dated April 23, 2025 regarding the listing of bonds offered to the public in 2025. However, during the course of the Company’s business operations, the Board of Directors observed that, given the prevailing lending interest rates and supportive credit policies of commercial banks for the real estate sector, borrowing costs from bank loans were more favourable than those from bond issuance. Accordingly, the Board of Directors decided not to proceed with the public bond issuance in 2025. The Board hereby reports to shareholders for their information and confirms that the decision not to issue public bonds has not adversely affected the Company’s business performance.

Entering 2026, the Board of Directors notes that the State Bank of Vietnam is expected to target system-wide credit growth of approximately 15%. At the same time, the State Bank is requiring credit institutions to strictly control credit growth in potentially high-risk sectors and real estate sector. Therefore, expanding funding channels is essential in 2026 to proactively secure capital sources, particularly medium- and long-term funding aligned with project development timelines.

Accordingly, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the plan to list bonds to be offered to the public in 2026, with key details as follows:

- Thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (nếu phát hành thành công) sau khi kết thúc đợt chào bán.

Approval of the listing of bonds offered to the public in 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (if successfully issued) after the end of the offering.

- Giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký và niêm yết các trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú nêu trên đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan và quy định nội bộ của Công ty.

Assigning / authorizing the Board of Directors to decide and direct the implementation of procedures related to the registration and listing of bonds offered to the public in 2025 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company to ensure compliance with the provisions of the Law on Securities, relevant laws and internal regulations of the Company.

- HĐQT được phép giao/ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền lại để thực hiện các công việc hay quyết định các vấn đề được giao và/hoặc ủy quyền trên đây.

The Board of Directors is allowed to assign/authorize the Chairman of the Board of Directors or a person re-authorized by the Chairman of the Board of Directors to perform the tasks or decide on the matters assigned and/or authorized above.

- ĐHĐCĐ chấp thuận, phê chuẩn toàn bộ các quyết định và công việc liên quan đến các nội dung nêu trên do HĐQT thực hiện

The GMS approves all decisions and work related to the above contents implemented by the Board of Directors

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 BOD respectfully submitted this proposal to the General Meeting of Shareholders of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company for 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 GMS for consideration and approval at the General Meeting.