



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

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

Số: 136/2026/CBTT-VPI
No.: 136...../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 06 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August 06, 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 Đồng 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:

- Ngày 05/08/2026, Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú đã ban hành Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT v/v thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

On 5 August 2026, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company adopted Resolution No. 0508/NQ-HĐQT approving the implementation of the share issuance plan for the payment of the Company's 2025 stock dividend.

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 06/08/2026

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the other disclosure documents section on 06/08/2026.

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.

Nơi nhận/ Recipients::

- Như trên;
- Lưu VT;

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Nghị quyết số 0508/NQ-HĐQT ngày 05/8/2026.

Resolution No. 0508/NQ-HĐQT dated 5 August 2026.

Người được ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

Phó Tổng Giám Đốc
Deputy General Director



Đỗ Thị Thanh Phương



**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: **0508**/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày **05** tháng **8** năm 2026

NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú)

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 thường niên năm 2026 số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026 của Công ty (“**NQ ĐHĐCĐ 2026**”);
- Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty về phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025;
- Biên bản họp HĐQT số **0508**./2026/BBH-HĐQT ngày **05**./...**8**./2026 về việc thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua chủ trương triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, với các nội dung chính như sau:

- a.** Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty Văn Phú và phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) trong đợt phát hành cổ



phiếu để trả cổ tức theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 phê duyệt tại Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026, chi tiết như sau:

Phương án phát hành chi tiết:

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú
3. Mã chứng khoán: VPI
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
5. Loại tiền phát hành: Đồng Việt Nam (“**đồng**”)
6. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành hiện tại: 320.049.577 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu ưu đãi đã phát hành hiện tại: 0 cổ phiếu
10. Vốn điều lệ hiện tại: 3.200.495.770.000 đồng
11. Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành hiện tại: 320.049.577 cổ phiếu
12. Tổng giá trị cổ phiếu phổ thông đang lưu hành hiện tại theo mệnh giá: 3.200.495.770.000 đồng
13. Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm: 32.004.957 cổ phiếu
14. Tổng giá trị cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm tính theo mệnh giá: 320.049.570.000 đồng

Số lượng cổ phiếu phát hành và tổng giá trị phát hành cụ thể sẽ căn cứ vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả cổ tức 10% bằng cổ phiếu.
15. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến sau khi phát hành thêm: 352.054.534 cổ phiếu
16. Tổng giá trị cổ phiếu phổ thông dự kiến sau khi phát hành thêm tính theo mệnh giá: 3.520.545.340.000 đồng
17. Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025
18. Nguồn vốn phát hành: Lợi nhuận sau thuế tích lũy chưa phân phối (căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán của Công Ty)

19. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 10% (32.004.957 cổ phiếu/320.049.577 cổ phiếu)
20. 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).
21. 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.
22. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng.
23. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
24. Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến phát hành trong năm 2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") có thông báo bằng văn bản về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành, đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.
25. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành để trả cổ tức nêu trên sẽ được điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký (đăng ký bổ sung) tại VSDC và được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE"), đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.
- b. Giao và 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 các thủ tục, hồ sơ, tài liệu cần thiết có liên quan để hoàn thành việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 phù hợp với phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và Hội đồng quản trị và quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:
- (i) 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;
 - (ii) Thay đổi đăng ký doanh nghiệp; 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;

- (iii) 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;
- (iv) 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.....;
- (v) 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 2: Các Thành viên HĐQT, Ban Điều Hành, các Ban trong Công ty và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này được lập bằng 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. *ty*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị *le*



TÔ NHƯ TOÀN

No.: ~~0508~~/NQ-HĐQTHanoi, *August 5th* 2026**RESOLUTION**

(Re: Approval of the implementation of the 2025 stock dividend issuance plan of Van Phu Real Estate Joint Stock Company)

BOARD OF DIRECTORS**OF VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY***Pursuant to:*

- *Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020, and documents amending, supplementing, and guiding the implementation thereof;*
- *Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019, and documents amending, supplementing, and guiding the implementation thereof;*
- *Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities; Decree No. 245/2025/NĐ-CP dated September 11, 2025, amending and supplementing a number of articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP;*
- *Charter of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (“**Company**”), (“**Van Phu Company**”);*
- *Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ dated April 23, 2026 of the Company (“**2026 AGM Resolution**”);*
- *Proposal to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company’s Board of Directors (“**BOD**”) regarding approval of the share issuance plan for dividend payment in 2025;*
- *Minutes of the BOD meeting No. ~~0508~~ /2026/BBH-HĐQT dated ~~.05/...8/~~2026 Approval of the implementation of the 2025 stock dividend issuance plan of Van Phu Real Estate Joint Stock Company*

RESOLVES

Article 1: Approval of the principle of implementing the 2025 stock dividend issuance plan, with the main contents as follows

- a. Approval of the implementation of the Van Phu Company's 2025 stock dividend issuance plan and the plan for handling fractional shares incurred (if any) in the stock dividend issuance plan, in accordance with the Plan approved by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders according to 2026 AGM Resolution, specifically as follows:

Detailed issuance plan:

1. Name of issuer: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
2. Share name: Share of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
3. Stock ticker: VPI
4. Type of share: Common shares
5. Currency: Vietnam Dong (“VND”)
6. Par value: VND10,000/ share
7. Total number of issued common shares at present: 320,049,577 shares
8. Number of treasury shares at present: 0 shares
9. Number of preferred shares at present: 0 shares
10. Charter capital at present: VND 3,200,495,770,000
11. Number of outstanding common shares at present: 320,049,577 shares
12. Total par value of outstanding common shares at present: VND 3,200,495,770,000
13. Expected number of common shares to be issued: 32,004,957 shares
14. Total expected par value of common shares to be issued: VND 320,049,570,000

The specific number of shares to be issued and the total issuance value shall be based on the number of shares currently circulating as of the record date for the list of shareholders entitled to receive stock dividends at a payout ratio of 10% in shares.

15. Total expected number of common shares after the additional issuance: 352,054,534 shares
16. Total expected value of common shares after the additional issuance calculated at par value: VND 3,520,545,340,000
17. Type of issuance: Issuance of shares to pay dividend of 2025
18. Source of capital for the issuance: Undistributed profit after tax (based on the Company’s 2025 Audited Separated Financial Statements)
19. Issuance ratio (number of shares expected to be issued/number of outstanding shares): 10% (32,004,957 shares/320,049,577 shares)
20. Exercise ratio: 10:1 (for every 10 shares held, shareholders will receive 01 additional share)
21. 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.

22. Transfer restrictions: Shares issued for dividend payment are not subject to transfer restrictions.
 23. Eligible shareholders: Existing shareholders named in the shareholder list finalized by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) as of the record date for stock dividend issuance.
 24. Expected timeline: Expected in 2026, after the State Securities Commission of Vietnam (“SSC”) issues a written notice of receipt of all required issuance reporting documents, ensuring compliance with the law.
 25. All shares issued to pay dividends mentioned above will be registered for adjustment of information on the number of securities registered at VSDC (ie. additional registration of shares) and registered for additional listing at HOSE, ensuring compliance with the law.
- b. To assign and authorize Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman of the Board of Directors – Legal Representative of the Company, Within the approved plan, to decide, approve, and execute all necessary procedures, dossiers, and related documents to complete the 2025 stock dividend issuance plan in accordance with the approvals of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, and applicable laws, including but not limited to the following matters
- (i) Selecting and deciding the timing for implementing the stock dividend issuance plan to shareholders;
 - (ii) Changing enterprise registration certificate; amending and supplementing Article 6 – Charter Capital, Shares, Founding Shareholders of the Company's Charter to reflect the new charter capital and shares based on the actual results of the stock dividend issuance, and signing and promulgating the amended and supplemented Company's Charter;
 - (iii) Carrying out procedures for additional listing, registration, and depository of the additionally issued shares at HOSE and VSDC;
 - (iv) 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.;
 - (v) 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 2: Members of the Board of Directors, the Executive Board and relevant individuals, organizations shall be responsible for the implementation of this Resolution.

This Resolution shall take effect as of the date of signing. These Resolutions are made in 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.

Receiver:

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

**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS**

Chairman of the Board of Directors



TO NHU TOAN

S. AN V. AN PHU