

Số: 141/2026/GCNTPRL-VSDC

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2026

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN

Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chứng nhận:

Tổ chức đăng ký: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ✓
Tên tiếng Anh: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
Trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, phường Đông Đa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: 024 6258 3535 Fax: 024 6258 3636
Vốn điều lệ: 3.200.495.770.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102702590 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 29 ngày 24/4/2026.

Đã đăng ký trái phiếu và được cấp mã trái phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 24/6/2026 như sau:

- Tên trái phiếu: **Trái phiếu Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú**
- Loại trái phiếu: **Trái phiếu doanh nghiệp**
- Mã trái phiếu: **VPI12603**
- Mã ISIN: **VN0VPI126038**
- Mệnh giá: **100.000.000 đồng**
- Tổng số lượng trái phiếu đăng ký: **1.500 trái phiếu**
- Tổng giá trị trái phiếu đăng ký: **150.000.000.000 đồng**
- Hình thức phát hành: **Trái phiếu phát hành riêng lẻ**
- Kỳ hạn trái phiếu: **36 tháng bắt đầu từ ngày phát hành trái phiếu và kết thúc vào ngày đáo hạn**
- Ngày phát hành: **02/6/2026**
- Ngày đáo hạn: **02/6/2029**
- **Lãi suất:** Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi và được xác định như sau:

+ Lãi suất cố định áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,5%/năm;

+ Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên là: Lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức sau:

$Lãi\ suất = Lãi\ suất\ tham\ chiếu + 4,5\%/năm.$

Trong mọi trường hợp và phù hợp quy định của pháp luật (nếu có), nếu lãi suất xác định cho bất kỳ kỳ tính lãi nào sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên được tính toán dựa trên công thức nêu trên mà nhỏ hơn 10,5%/năm thì lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 10,5%/năm.

Trong đó:

“Lãi suất tham chiếu” dùng để tính lãi suất từ kỳ tính lãi thứ 03 trở đi được xác định bằng bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) của 04 ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày xác định lãi suất cho kỳ tính lãi đó.

“Ngày xác định lãi suất” là ngày làm việc thứ 07 trước ngày đầu tiên của kỳ tính lãi có liên quan, ngoại trừ 02 kỳ tính lãi đầu tiên.

Chi tiết về lãi suất được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện trái phiếu.

- **Kỳ hạn trả lãi:** Định kỳ 06 tháng/lần.
- **Phương thức thanh toán lãi:** Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần.
- **Phương thức thanh toán gốc:** Đối với mỗi trái phiếu, gốc của trái phiếu đó sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn đối với trái phiếu đó hoặc ngày mà trái phiếu đó đến hạn thanh toán do nguyên nhân khác theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu (tùy từng trường hợp áp dụng).
- **Hình thức đăng ký:** Ghi sổ.

Tổ chức phát hành có trách nhiệm tuân thủ quy định liên quan đến chứng khoán, thị trường chứng khoán và các quy chế của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam./.

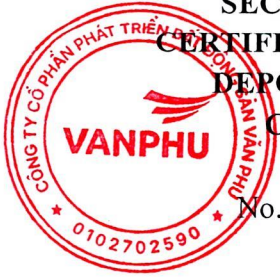
Nơi nhận:

- CTCP Phát triển Bất động sản Văn Phú;
- SGDCK Hà Nội;
- CLPT, THPC;
- Lưu: ĐKTP (05b).

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Dương Ngọc Tuấn



**SECURITIES REGISTRATION
CERTIFICATE VIETNAM SECURITIES
DEPOSITORY AND CLEARING
CORPORATION (VSDC)**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No.: 141/2026/CNTRPL-VSDC

Hanoi, June 24, 2026

SECURITIES REGISTRATION CERTIFICATE

The Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation hereby certifies that:

Issuer : Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
English Name: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company
Head office: 104 Thai Thinh Street, Trung Liet Ward, Dong Da District, Hanoi
Business Registration Certificate No.: 0102705900
Charter capital: 3,200,495,770,000 VND

Business Registration Certificate issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City, first issued on April 2, 2008, and amended for the 29th time on April 24, 2026.

The bonds below have been registered and granted a securities code at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation as of June 24, 2026, as follows:

- **Bond name:** Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company Bond
- **Bond type:** Corporate Bond
- **Bond code:** VPI12603
- **ISIN code:** VN0VPI126038
- **Par value:** VND 100,000,000
- **Total registered quantity:** 1,500 bonds
- **Total registered value:** VND 150,000,000,000
- **Issuance method:** Private placement bond
- **Bond terms:** 36 months from the issuance date of the bond until the maturity date
- **Issue date:** June 2, 2026
- **Maturity date:** June 2, 2029

Interest Rate

The interest rate is a combination of a fixed rate and a floating rate, determined as follows:

The interest rate applicable to the first two interest periods is 11.5% per annum.

The interest rate applicable to interest periods following the first two periods is determined according to the formula:

$$\text{Interest Rate} = \text{Reference Rate} + 4.5\% \text{ per annum}$$

Where:

If, for any interest period, the reference rate cannot be determined in accordance with applicable law (if any), and if the reference rate determined for any period after the first two interest periods is less than **10.5% per annum**, then the applicable interest rate for that period shall be deemed to be **10.5% per annum**.

The “**Reference Rate**” used to determine the interest rate from the **3rd interest period onward** shall be the average of the 12-month Vietnamese Dong savings deposit interest rates (or an equivalent term), with interest paid at maturity, applicable to individual customers, quoted by the following four Vietnamese commercial banks:

- Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank);
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV);
- Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam (VietinBank); and
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank),

on the Interest Rate Determination Date for the relevant interest period.

The “**Interest Rate Determination Date**” means the **7th business day prior to the first day of the relevant interest period**, except for the first two interest periods.

Details of the interest rate are specifically set out in the bond terms and conditions.

Interest payment frequency: Every 6 months.

Interest payment method: Bond interest shall be paid every 6 months.

Principal repayment method: For each bond, the principal amount shall be repaid on the maturity date, on an early redemption date (if applicable), or on any other date on which the bond becomes due and payable in accordance with the bond terms and conditions (depending on the circumstances).

Form of registration: Book-entry.

The issuer is responsible for complying with regulations relating to securities, the securities market, and the rules and regulations of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC).

Recipients:

- Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company;
- Hanoi Stock Exchange;
- CLPT, THPC;
- Save: Registration (05b).

GENERAL DIRECTOR
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

(Signed and sealed)

Duong Ngoc Tuan