



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

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

----- oOo -----

Số: 155.../2026/CBTT-VPI
No.: 155.../2026/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 28 tháng 8.. năm 2026
Hanoi, August 28., 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC 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
- Người Sở Hữu Trái Phiếu/Bondholder
- Các Đại Lý/Agents

1. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

- Mã chứng khoán/Stock symbol: VPI
- Địa chỉ/Address of headoffice: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại/Telephone: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: info@vanphu.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Công bố thông tin định kỳ 6 tháng năm 2026 các trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

Periodic disclosure of information for the first six months of 2026 regarding the privately placed bonds issued by Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

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 28./08./2026.

This information was published on the company's website <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> under the Other Disclosed Documents section on 28./08./2026.

Chúng tôi 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;

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: 225/CV-VPI

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

V/v: Công bố thông tin về tình hình sử dụng
số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại báo cáo đính kèm công văn này.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, D3.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP
LUẬT HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY
QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY
QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
*Lâm Hoàng Lăng**** Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ.
- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Tài chính Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Hà Nội
- Số điện thoại: 024 6258 3535 Số fax giao dịch: 024 6258 3636 Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

2.1 Trái phiếu mã VPIH2426001.

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa
- Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên

danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo).

- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024: Không có.

2.2 Trái phiếu mã VPIH2427002.

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu để thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m² đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là “lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông”) theo Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest số 374/QĐ-VPI ngày 28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01.

- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024: Không có.

2.3 Trái phiếu mã VPI12501

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với ông Tô Như Thắng theo Hợp đồng vay vốn số: 2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025: Không có

2.4 Trái phiếu mã VPI12502

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/8/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 (“**Văn Phú Giảng Võ**”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát

Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 (“**Công Ty HNB**”). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 (“**Dự Án KĐT 22 Bắc Giang**”). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/8/2025: Không có

2.5 Trái phiếu mã VPI12503

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2710-1/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 và Phụ lục hợp đồng số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA/PL01 ngày 27/10/2025 được ký kết giữa VPI và Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0314126148) (“**Văn Phú Bắc Ái**”) cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“**Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh**”). Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Ái sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo đúng quy định của Hợp Đồng BT(*) và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

() Hợp Đồng BT có nghĩa là Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy*

ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0106568748), Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest (tên gọi cũ của Tổ Chức Phát Hành), Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Bắc Ái (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 2500235772) và Doanh nghiệp dự án là Văn Phú Bắc Ái cùng các Phụ lục kèm theo.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2710-1/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025: Không có

2.6 Trái phiếu mã VPI12504

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 (“Công Ty Union Success”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đầu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế (“Dự Án Nhà Ở Huế”). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngắn hạn tại các ngân hàng (thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025: Không có

2.7 Trái phiếu mã VPI12601

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1704/NQ-HĐQT ngày 17/04/2026. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để thực hiện Dự án Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội mà Tổ Chức Phát Hành là một trong các chủ đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1949/QĐ-UBND ngày 15/04/2026 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và các văn bản liên quan (bao gồm

cả các văn bản điều chỉnh, sửa đổi, thay thế (nếu có)) (“Dự Án”) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 23/VPI-VPI2 ngày 20/05/2022, Phụ lục hợp đồng số 23A/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 15/03/2024 và Phụ lục hợp đồng số 23B/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 18/11/2025 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp là 0107284467) cùng các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có). Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để thực hiện Dự Án được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi tiền tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài, mua chứng chỉ tiền gửi do ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo không ảnh hưởng đến mục đích phát hành Trái Phiếu.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 1704/NQ-HĐQT ngày 17/04/2026: Không có

2.8 Trái phiếu VPI12602

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0605-1/NQ-HĐQT ngày 06/05/2026. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: toàn bộ tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/07/2015, thay đổi lần 13, ngày 08/09/2025 (“Công Ty New Tech”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công ty New Tech được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech (“Dự án Vlasta Premier – Phú Thuận”) tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 0605-1/NQ-HĐQT ngày 06/05/2026: Không có

2.9 Trái phiếu VPI12603

- Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2805/NQ-HĐQT ngày 28/05/2026. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, cụ thể như sau: toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành với thông tin như được liệt kê trong bảng dưới đây:

Số hợp đồng cho vay	Thông tin về khoản nợ được cơ cấu					Số tiền thu được từ chào bán Trái Phiếu dự kiến sử dụng (tỷ VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
	Bên cho vay	Giá trị khoản nợ được cơ cấu (tỷ VND)	Thời điểm giải ngân khoản vay	Kỳ hạn của khoản nợ được cơ cấu (Thời hạn cho vay)	Thời hạn trả nợ		
2005/HĐ VV-VPI	Ông Vũ Thanh Tuấn (CCCD số: 001083 006772)	150	22/05/2026	12 tháng	Trước 30/06/2026	150	Trước 30/06/2026

Tổ Chức Phát Hành dự kiến giải ngân một lần toàn bộ số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để cơ cấu lại khoản nợ nêu trên, do đó sẽ không phát sinh phần vốn tạm thời nhàn rỗi. Tuy nhiên, trong trường hợp thực tế phát sinh nhu cầu giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo tiến độ thì phần vốn tạm thời nhàn rỗi tiếp tục được giữ lại tại tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành. Để làm rõ, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu bao gồm cả phần vốn tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ không được thực hiện cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích thực hiện cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành nêu trên.

- Điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 2805/NQ-HĐQT ngày 28/05/2026: Không có

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:

- Kỳ báo cáo: 6T năm 2026 (Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026).

3.1 Đối với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực				
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư.	VPIH2426001	150.000.000.000	-	150.000.000.000
2.	Tạm ứng tiền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng CGM theo hợp đồng số 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025 về việc thi công công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01 và Phụ lục số 03 ngày 1301/2025/HĐTT/VPI-	VPIH2427002	30.000.000.000	-	30.000.000.000

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	CGM ngày 13/01/2025				
	Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 13406/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14/05/2025	VPIH2427002	217.611.589.075	-	217.611.589.075
	Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T-Build Việt Nam gói thầu thiết kế bản vẽ thi công kết cấu điều chỉnh và dự toán phần kết cấu công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01	VPIH2427002	291.621.268	-	291.621.268
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Texo Tư vấn và Đầu tư theo Hợp đồng số 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO ký ngày 24/01/2025 và PLHD số 02 ký ngày 11/4/2025 về việc thực hiện gói thầu “Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, Nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39,TT40; Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực; Cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01”	VPIH2427002	930.141.751	-	930.141.751
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Phát triển Công trình và Hạ tầng kỹ thuật SBI theo hợp đồng số 24/2/2024/HĐTV/VP-SBI ngày 24 tháng 02	VPIH2427002	49.400.000	-	49.400.000

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	năm 2024 về việc “Cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm tra Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cho hạng mục bổ sung đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án thuộc dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông tại khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội”.				
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 02/12/2025 kèm theo HĐ số 08/2017/HĐ-TVTK ngày 20/02/2017 về việc kiểm tra, tính toán điều chỉnh phần móng phù hợp với thực tế thi công tại hiện trường và lập hồ sơ thiết kế BVTC cho 09 mẫu (M1, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12)	VPIH2427002	270.996.100	-	270.996.100
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng thủy lợi Hà Tây theo Hợp Đồng Tư Vấn số 10/HĐTV/VPI-TLHT ngày 6/12/2024 về việc Tư vấn khảo sát địa chất; Lập báo cáo nghiên cứu khả thi; lập	VPIH2427002	125.353.000	-	125.353.000

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án: Công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1; Nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; Trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01; Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án. Thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông.				
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng CGM theo Hợp đồng số 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ký ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc "Tổng thầu thi công xây dựng công trình "Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39,40; Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực; Cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tại khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông" tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội."	VPIH2427002	-	3.501.297.184	3.501.297.184

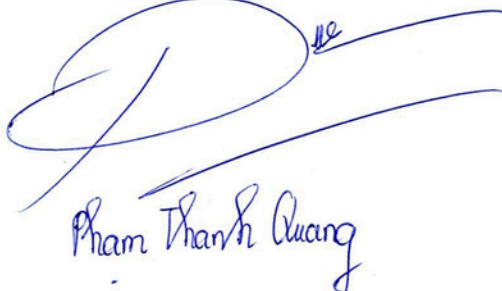
STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
3.	Thanh toán hợp đồng vay vốn số 2703/HĐVV-VPI ngày 27/03/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và ông Tô Như Thắng	VPI12501	150.000.000.000	-	150.000.000.000
4	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133	VPI12502	250.000.000.000	-	250.000.000.000
5.	Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh với Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	VPI12503	-	135.000.000.000	135.000.000.000
6.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034	VPI12504	150.000.000.000	-	150.000.000.000
7.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú chuyển tiền theo Phụ lục Hợp đồng số 23C/PLHD-VPI-VPI2 - Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí	VPI12601	Chưa phát hành	89.610.801.171	89.610.801.171
	Tạm ứng 50% theo Hợp đồng 2505/2026/HĐTV/VPI-64km Studio v/v lập hồ sơ thiết kế ý tưởng Dự án Xây dựng tòa nhà Hỗn hợp Văn Phú Complex - Cho Công ty TNHH Kiến trúc 64KM	VPI12601	Chưa phát hành	97.500.000	97.500.000

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	Studio				
	Tạm ứng Dịch vụ tư vấn khảo sát địa chất theo Hợp đồng 1006/2026/HĐTV?VPI-INTRECO - Cho Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và xử lý	VPI12601	Chưa phát hành	442.974.846	442.974.846
8.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/07/2015, thay đổi lần 13, ngày 08/09/2025	VPI12602	Chưa phát hành	180.000.000.000	180.000.000.000
9.	Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức phát hành với Ông Vũ Thanh Tuấn	VPI12603	Chưa phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng (I + II)			949.279.101.194	558.652.573.201	1.507.931.674.395

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)


Phạm Thanh Quang

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lâm Hoàng Lăng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	7 – 20
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	21 – 29

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu).

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 04 năm 2026.

Trụ sở chính: 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 3.200.495.770.000 VND.
Vốn thực góp: 3.200.495.770.000 VND.
Số lượng cổ phiếu: 320.049.577 cổ phiếu.
Mệnh giá: 10.000 VND/ Cổ phiếu.
Mã chứng khoán: VPI

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Thắng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Tú	Phó Chủ tịch
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch
	Thành viên
Thị Thanh Phương	
Ông Phạm Hồng Châu	Thành viên
Ông Trịnh Thanh Hải	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên độc lập

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Trịnh Thanh Hải	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	
Ông Triệu Hữu Đại	Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 09/03/2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 09/03/2026

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc	
Ông Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Thanh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Hoàng Đăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Hồng Long	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/01/2026
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/03/2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03/04/2026
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14/01/2026

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT
Ông Tô Như Thắng	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Hồng Châu	Tổng Giám đốc

Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng Giám đốc được ủy quyền ký báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo giấy ủy quyền số 21/GUQ-VPI ngày 03/04/2026.

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; Nghị định 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (có hiệu lực từ ngày 05/06/2026); Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và các quy định pháp lý liên quan khác.

6. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 đính kèm, và cam kết rằng báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu riêng lẻ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.



Lâm Hoàng Đăng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Số: 3007/2026/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý trái chủ, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu") được trình bày từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ" và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các quy định pháp lý liên quan khác.

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận, sử dụng báo cáo kiểm toán

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu này được lập để sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước, các trái chủ sở hữu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 và bổ sung trong các hồ sơ phát hành trái phiếu mới của Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4567-2022-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

NGUYỄN ĐỨC THÀNH

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 6210-2023-283-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực				
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư.	VPIH2426001	150.000.000.000	-	150.000.000.000
2.	Tạm ứng tiền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng CGM theo hợp đồng số 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025 về việc thi công công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực, cảnh quan	VPIH2427002	30.000.000.000	-	30.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	tại ô đất quy hoạch HT01 và Phụ lục số 03 ngày 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ngày 13/01/2025				
	Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 13406/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14/05/2025	VPIH2427002	217.611.589.075	-	217.611.589.075
	Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T-Build Việt Nam gói thầu thiết kế bản vẽ thi công kết cấu điều chỉnh và dự toán phần kết cấu công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực, cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01	VPIH2427002	291.621.268	-	291.621.268
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Texo Tư vấn và Đầu tư theo Hợp đồng số 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO ký ngày 24/01/2025 và PLHĐ số 02 ký ngày 11/4/2025 về việc thực hiện gói thầu "Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, Nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; Đoạn tuyến cống hợp thoát nước động lực; Cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01"	VPIH2427002	930.141.751	-	930.141.751
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Phát triển Công trình và Hạ tầng kỹ thuật SBI theo hợp đồng số	VPIH2427002	49.400.000	-	49.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	24/2/2024/HĐTV/VP-SBI ngày 24 tháng 02 năm 2024 về việc "Cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm tra Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cho hạng mục bổ sung đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án thuộc dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông tại khu đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội".				
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Phát triển kiến trúc I.D.E.A theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 02/12/2025 kèm theo HĐ số 08/2017/HĐ-TVTK ngày 20/02/2017 về việc kiểm tra, tính toán điều chỉnh phần móng phù hợp với thực tế thi công tại hiện trường và lập hồ sơ thiết kế BVTC cho 09 mẫu (M1, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12)	VPIH2427002	270.996.100	-	270.996.100
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng thủy lợi Hà Tây theo Hợp Đồng Tư Vấn số 10/HĐTV/VPI-TLHT ngày 6/12/2024 về việc Tư vấn khảo sát địa chất; Lập báo cáo	VPIH2427002	125.353.000	-	125.353.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	nghiên cứu khả thi; lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án: Công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1; Nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40; Trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01; Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực phía Tây Nam quận Hà Đông nằm trong ranh giới đất của dự án. Thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông.				
	Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng CGM theo Hợp đồng số 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM ký ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc "Tổng thầu thi công xây dựng công trình "Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39,40; Đoạn tuyến cống hộp thoát nước động lực; Cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tại khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông" tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội."	VPIH2427002	-	3.501.297.184	3.501.297.184

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
3.	Thanh toán hợp đồng vay vốn số 2703/HĐVV-VPI ngày 27/03/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và ông Tô Như Thắng	VPI12501	150.000.000.000	-	150.000.000.000
4	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133	VPI12502	250.000.000.000	-	250.000.000.000
5.	Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh với Công ty Cổ phần Văn Phú Bắc Ái	VPI12503	-	135.000.000.000	135.000.000.000
6.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034	VPI12504	150.000.000.000	-	150.000.000.000
7.	Tạm ứng 50% theo Hợp đồng 2505/2026/HĐTV/VPI-64km Studio v/v lập hồ sơ thiết kế ý tưởng Dự án Xây dựng tòa nhà Hồn hợp Văn Phú Complex - Cho Công ty TNHH Kiến trúc 64KM Studio (Dự án Xây dựng tòa nhà hồn hợp Văn Phú Complex)	VPI12601	Chưa phát hành	97.500.000	97.500.000
	Tạm ứng Dịch vụ tư vấn khảo sát địa chất theo Hợp đồng 1006/2026/HĐTV/VPI-INTRECO - Cho Công ty Cổ phần Khảo sát địa chất và xử lý nền	VPI12601	Chưa phát hành	442.974.846	442.974.846

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
	móng công trình (Dự án Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)				
	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú chuyển tiền theo Phụ lục Hợp đồng số 23C/PLHD-VPI-VPI2 - Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (Dự án Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex)	VPI12601	Chưa phát hành	89.610.801.171	89.610.801.171
8.	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/07/2015, thay đổi lần 13, ngày 08/09/2025	VPI12602	Chưa phát hành	180.000.000.000	180.000.000.000
9.	Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức phát hành với Ông Vũ Thanh Tuấn	VPI12603	Chưa phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng (I +II)			949.279.101.194	558.652.573.201	1.507.931.674.395

**Phó Tổng Giám đốc / Người lập****Lâm Hoàng Đăng**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. Giới thiệu về tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 04 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ: 3.200.495.770.000 VND.

Vốn thực góp: 3.200.495.770.000 VND.

Số lượng cổ phiếu: 320.049.577 cổ phiếu.

Mệnh giá: 10.000 VND/ Cổ phiếu.

Mã chứng khoán: VPI

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

II. Mục đích sử dụng số tiền theo phương án phát hành**1. Thông tin chung về trái phiếu phát hành****1.1 Trái phiếu VPIH2426001**

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024 như sau:

Mã trái phiếu	: VPIH2426001
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	: 1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	: 150.000.000.000 VND
Số tiền thu được	: 150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	: 150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	: 27/06/2024
Ngày đáo hạn	: 27/06/2026
Hình thức trái phiếu	: Hình thức bút toán ghi sổ
Lãi suất danh nghĩa	: Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau: Lãi suất cố định được áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 (hai kỳ) tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4%/năm.
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	: Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")
Đại lý quản lý TSBD	: Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	: Vào hoặc vào trước ngày phát hành, để đảm bảo Nghĩa Vụ Trái Phiếu của Tổ chức phát hành, Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý quản lý tài sản bảo đảm là 8.000.000 (tám triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên bảo đảm đang được lưu ký tại VCBS ("Cổ Phần Thế Chấp Ban Đầu"); bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên quan tới toàn bộ Cổ phần bảo đảm ban đầu; và bất kỳ lợi tức, quyền, lợi ích phát sinh từ và liên quan tới tài sản hình thành theo quy định của văn kiện bảo đảm. Tỷ lệ Bảo Đảm luôn được duy trì không thấp hơn 100% (Một trăm phần trăm) tại các thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm.
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	: Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 9.600.000 (Chín triệu sáu trăm) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS.

1.2 Trái phiếu VPIH2427002

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024 như sau:

Mã trái phiếu	: VPIH2427002
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	: 2.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	: 250.000.000.000 VND
Số tiền thu được	: 250.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	: 250.000.000.000 VND
Ngày phát hành	: 30/12/2024
Ngày đáo hạn	: 30/12/2027
Hình thức trái phiếu	: Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Lãi suất danh nghĩa	: Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau: Lãi suất cố định được áp dụng cho 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4,5%/năm.
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	: Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội ("SSI")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	: Tài sản bảo đảm ban đầu là 14.000.000 cổ phần phổ thông (Bằng chữ: Mười bốn triệu cổ phần phổ thông) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) và các quyền và lợi ích liên quan thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings và Bà Lê Châu Giang.
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	: Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 14.000.000 (Mười bốn triệu) cổ phần cổ đông do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại SSI.

1.3 Trái phiếu VPI12501

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025 như sau:

Mã trái phiếu	: VPI12501
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	: 1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	: 150.000.000.000 VND
Số tiền thu được	: 150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	: 150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	: 09/05/2025
Ngày đáo hạn	: 09/05/2028
Hình thức trái phiếu	: Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	: Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: 10,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: Tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó nhưng không thấp hơn 10,5%/năm. Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank ("VPBS")
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	: Tài sản bảo đảm là 6.250.000 cổ phần (Bằng chữ: Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT.
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	: Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 6.250.000 (Sáu triệu hai trăm năm mươi) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VPBS.

1.4 Trái phiếu VPI12502

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025 như sau:

Mã trái phiếu	: VPI12502
Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	: 2.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	: 250.000.000.000 VND
Số tiền thu được	: 250.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	: 250.000.000.000 VND
Ngày phát hành	: 15/08/2025
Ngày đáo hạn	: 15/08/2028
Hình thức trái phiếu	: Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	: Lãi suất cố định 10%(mười phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	: Tài sản bảo đảm là 12.500.000 cổ phần (Bằng chữ: Mười hai triệu năm trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026 : thuộc sở hữu hợp pháp của ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT và bà Đào Thị Hồng Hạnh
: Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm nghìn) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS.

1.5 Trái phiếu VPI12503

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025 như sau:

Mã trái phiếu : VPI12503
Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá : 100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành : Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành : 1.350 trái phiếu
Giá trị phát hành : 135.000.000.000 VND
Số tiền thu được : 135.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán : 150.000.000.000 VND
Ngày phát hành : 31/10/2025
Ngày đáo hạn : 31/10/2028
Hình thức trái phiếu : Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa : Lãi suất cố định 10% (mười phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBD đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành : Tài sản bảo đảm là 6.600.000 cổ phần (Bằng chữ: Sáu triệu sáu trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT và Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026 : Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm nghìn) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS

1.6 Trái phiếu VPI12504

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã trái phiếu	:	VPI12504
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	26/12/2025
Ngày đáo hạn	:	26/12/2028
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định là 11%(mười một phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBD đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội ("SSI")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 9.500.000 cổ phần (Bằng chữ: Chín triệu năm trăm nghìn) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings và Ông Tô Như Thắng cùng bà Trần Ngọc Mai
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại SSI

1.7 Trái phiếu VPI12601

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12601 ngày 23/04/2026 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12601
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	150.000.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Số tiền thu được	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	23/04/2026
Ngày đáo hạn	:	23/04/2029
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau: Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: Tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó nhưng không thấp hơn 10%/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 7.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Bảy triệu) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của Ông Tô Như Toàn
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 7.000.000 (Bảy triệu) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS

1.8 Trái phiếu VPI12602

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12602 ngày 07/05/2026 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12602
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	1.800 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	180.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	180.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	180.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	07/05/2026
Ngày đáo hạn	:	07/05/2029

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất cố định là 11%(mười một phần trăm)/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội ("SSI")
Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành	:	Tài sản bảo đảm là 11.500.000 cổ phần (Bằng chữ: Mười một triệu năm trăm) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty CP Đầu tư THG Holdings và ông Tô Như Toàn cùng vợ là bà Đào Thị Hồng Hạnh
Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026	:	Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 11.500.000 (Mười một triệu năm trăm) cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại SSI

1.9 Trái phiếu VPI12603

Kết quả đợt phát hành trái phiếu VPI12603 ngày 02/06/2026 như sau:

Mã trái phiếu	:	VPI12602
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
Mệnh giá	:	100.000.000 VND/trái phiếu
Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	:	1.500 trái phiếu
Giá trị phát hành	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thu được	:	150.000.000.000 VND
Số tiền thuần từ đợt chào bán	:	150.000.000.000 VND
Ngày phát hành	:	02/06/2026
Ngày đáo hạn	:	02/06/2029
Hình thức trái phiếu	:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
Lãi suất danh nghĩa	:	Lãi suất kết hợp lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, được xác định như sau: Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: Tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó nhưng không thấp hơn 10,5%/năm
Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, đại lý quản lý TSBĐ đồng thời là Đại lý phát	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS")

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

hành và đại diện chủ sở hữu trái phiếu

Tài sản bảo đảm tại thời điểm phát hành : Tài sản bảo đảm là 7.600.000 cổ phần (Bằng chữ: Bảy triệu sáu trăm) đã được phát hành, thanh toán đầy đủ, đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty CP Đầu tư THG Holdings và bà Đào Thị Hồng Hạnh

Tài sản bảo đảm tại ngày 30/06/2026 : Bên Bảo Đảm thế chấp cho Đại lý nhận tài sản bảo đảm các tài sản là 7.600.000 (Bằng chữ: Bảy triệu sáu trăm) cổ phần do Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú phát hành thuộc sở hữu của Bên Bảo Đảm đang được lưu ký tại VCBS

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

2.1 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024

Theo nghị quyết số 2106-2/NQ-HĐQT ngày 21/06/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của tổ chức phát hành.

Cụ thể: Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo).

2.2 Trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024

Theo nghị quyết số 2412/NQ-HĐQT ngày 24/12/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu để thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m² đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là "lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông") theo Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú) số 374/QĐ-VPI ngày

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01.

2.3 Trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025

Theo nghị quyết số 2804/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành. Cụ thể là thanh toán khoản vay ngắn hạn của Tổ chức phát hành.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức phát hành đối với ông Tô Như Thắng theo hợp đồng vay vốn số 2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ chức phát hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay.

2.4 Trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025

Theo nghị quyết số 1208/NQ-HĐQT ngày 12/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái phiếu để thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 ("Văn Phú Giảng Võ"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 ("Công Ty HNB"). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 ("Dự Án KĐT 22 Bắc Giang"). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

2.5 Trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025

Theo nghị quyết số 2710/NQ-HĐQT ngày 27/10/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu để thực hiện đầu tư góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 và Phụ lục hợp đồng số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA/PL01 ngày 27/10/2025 được ký kết giữa VPI và Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0314126148) ("Văn Phú Bắc Ái") cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) ("Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh"). Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Á sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) theo đúng quy định của Hợp Đồng BT(*) và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.

(*) Hợp Đồng BT có nghĩa là Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0106568748), Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest (tên gọi cũ của Tổ Chức Phát Hành), Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Bắc Á (một doanh nghiệp được thành lập và đang hoạt động tại Việt Nam với mã số doanh nghiệp 2500235772) và Doanh nghiệp dự án là Văn Phú Bắc Á cùng các Phụ lục kèm theo.

2.6 Trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025

Theo nghị quyết số 2512-1/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 ("Công Ty Union Success"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đấu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế ("Dự Án Nhà Ở Huế"). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngân hạn tại các ngân hàng (thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành.

2.7 Trái phiếu VPI12601 ngày 23/04/2026

Theo nghị quyết số 1704/NQ-HĐQT ngày 17/04/2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để thực hiện Dự án Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội mà Tổ Chức Phát Hành là một trong các chủ đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

tư số 1949/QĐ-UBND ngày 15/04/2026 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và các văn bản liên quan (bao gồm cả các văn bản điều chỉnh, sửa đổi, thay thế (nếu có)) ("Dự Án") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 23/VPI-VPI2 ngày 20/05/2022, Phụ lục hợp đồng số 23A/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 15/03/2024 và Phụ lục hợp đồng số 23B/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 18/11/2025 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp là 0107284467) cùng các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có). Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để thực hiện Dự Án được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi tiền tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài, mua chứng chỉ tiền gửi do ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành.

2.8 Trái phiếu VPI12602 ngày 07/05/2026

Theo nghị quyết số 0605-01/NQ-HĐQT ngày 06/05/2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/07/2015, thay đổi lần 13, ngày 08/09/2025 ("Công Ty New Tech"). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công ty New Tech được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech ("Dự án Vlasta Premier – Phú Thuận") tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9 Trái phiếu VPI12603 ngày 02/06/2026

Theo nghị quyết số 2805/NQ-HĐQT ngày 28/05/2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú thông qua mục đích và phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu với các nội dung như sau: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tổ chức phát hành số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu cơ cấu lại khoản nợ của Tổ chức phát hành đối với ông Vũ Thanh Tuấn theo hợp đồng vay vốn số 2005/HĐVV-VPI ký ngày 20/05/2026 giữa Tổ chức phát hành với tư cách là bên vay và ông Vũ Thanh Tuấn với tư cách là bên cho vay.

3. Tình hình thu tiền và mua lại trái phiếu

3.1 Trái phiếu VPIH2426001 ngày 27/06/2024

3.1.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIH2426001 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	26/06/2024	38.000.000.000
2	27/06/2024	112.000.000.000
Tổng cộng:		150.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

3.1.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Công ty đã tắt toán gói trái phiếu này vào ngày 29/06/2026.

3.2 Trái phiếu VPIH2427002 ngày 30/12/2024**3.2.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPIH2427002 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	27/12/2024	5.000.000.000
2	30/12/2024	245.000.000.000
Tổng cộng		250.000.000.000

3.2.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.3 Trái phiếu VPI12501 ngày 09/05/2025**3.3.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12501 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	09/05/2025	150.000.000.000

3.3.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.4 Trái phiếu VPI12502 ngày 15/08/2025**3.4.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12502 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	14/08/2025	13.000.000.000
2	15/08/2025	237.000.000.000
Tổng cộng		250.000.000.000

3.4.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.5 Trái phiếu VPI12503 ngày 31/10/2025**3.5.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12503 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	31/10/2025	135.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

3.5.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.6 Trái phiếu VPI12504 ngày 26/12/2025**3.6.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12504 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	26/12/2025	150.000.000.000

3.6.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.7 Trái phiếu VPI12601 ngày 23/04/2026**3.7.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12601 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	23/04/2026	150.000.000.000

3.7.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.8 Trái phiếu VPI12602 ngày 07/05/2026**3.8.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12602 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	07/05/2026	180.000.000.000

3.8.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.

3.9 Trái phiếu VPI12603 ngày 02/06/2026**3.9.1 Tình hình thu tiền**

Tình hình thu tiền từ trái phiếu riêng lẻ VPI12603 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền thu được (VND)
1	02/06/2026	150.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

3.6.2 Tình hình mua lại trái phiếu

Tính đến ngày 30/06/2026, công ty chưa thực hiện mua lại trái phiếu.



Phó Tổng Giám đốc / Người lập

Lâm Hoàng Đăng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KINH DOANH XÂY DỰNG 3

Tầng 5, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
Đối với các trái phiếu còn dư nợ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 29 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 04 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong tư vấn đầu tư, xây dựng, phát triển, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ lưu trú.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của cung cấp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và đầu tư tài chính.

1.4 Cấu trúc công ty

Công ty con			
Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty CP Đầu tư Grand Home	104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây lắp	62%
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Tân Trí	104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	82,71%
Công ty CP Văn Phú Bắc Ái	Số 129 Đinh Tiên Hoàng, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%
Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình	Đường số 7, Khu đô thị mới An Cựu, phường An Cựu, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng New Tech	49 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,28%

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KINH DOANH XÂY DỰNG 3

Tầng 5, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đối với các trái phiếu còn dư nợ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Văn Phú Homes	Số 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	70%
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Văn Phú	Số 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lí, thiết kế	100%
Công ty CP Union Success Việt Nam (*)	Số 119 Phố Mới, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	98,39%
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Thắng (*)	42 Quang Trung, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình	Dịch vụ lưu trú	99%
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn Văn Phú (*)	104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ lưu trú	90%

(*) Công ty Kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua một công ty con khác.

2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ được lập để trình bày cho việc sử dụng số tiền từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ**

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KINH DOANH XÂY DỰNG 3

Tầng 5, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
Đối với các trái phiếu còn dư nợ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

3.2 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được này để sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước, các trái chủ sở hữu trái VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 và bổ sung trong các hồ sơ phát hành trái phiếu mới của Công ty theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Tại ngày 06/07/2026, Công ty đã giải ngân cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Giải pháp công nghệ 3DART, Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Đại Hồng Phát với số tiền lần lượt là 108.000.000 đồng và 59.675.700 đồng theo Nghị quyết số 1704/NQ-HĐQT ngày 17/04/2026 (mã trái phiếu VPI12601).

Tại ngày 17/07/2026, Công ty đã giải ngân cho Công ty TNHH 10 Design Asia, Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn MIT Việt Nam với số tiền lần lượt là 2.015.287.500 đồng và 81.410.000 đồng theo Nghị quyết số 1704/NQ-HĐQT ngày 17/04/2026 (mã trái phiếu VPI12601).

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty đến ngày 30/06/2026.



Phó Tổng Giám đốc
Lâm Hoàng Đăng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 08 năm 2026



**VAN PHU REAL ESTATE
DEVELOPMENT JOINT STOCK
COMPANY**

No.: 225 /CV-VPI

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hanoi, August 26, 2026

*Re: Disclosure of information on the use of
proceeds from the bond offering*

To: Hanoi Stock Exchange

Pursuant to Circular No. 76/2024/TT-BTC dated November 6, 2024 of the Ministry of Finance, providing guidance on the information disclosure and reporting regimes for private placements and trading of corporate bonds in the domestic market and offerings of corporate bonds in the international market, Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company hereby submits the periodic disclosure concerning the use of proceeds from bond issuances in respect of outstanding bonds, as set out in the report enclosed with this Official Letter.

We undertake to assume full legal responsibility for the contents and accuracy of the information disclosed above./.

Recipients:

- As addressed above;
- Filed: Administration, D3.

**LEGAL REPRESENTATIVE OR
AUTHORIZED REPRESENTATIVE
OR PERSON AUTHORIZED TO
DISCLOSE INFORMATION**
(Sign, state full name, and affix seal)

*** Enclosed documents:**

- Report on the use of proceeds from bond issuances in respect of outstanding bonds.
- Audited report on the use of proceeds from bond issuances, prepared in accordance with Clause 16, Article 1 of Decree No. 65/2022/ND-CP by International Auditing and Valuation Company Limited.

**VAN PHU REAL ESTATE
DEVELOPMENT JOINT
STOCK COMPANY**



SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hanoi, August 26th 2026

REPORT

The use of proceeds from the issuance of bonds

1, Company Information

- Business name: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.
 - Business Registration Certificate No, 0102702590 issued by the Department of Finance of Hanoi City, first registered on 12/03/2008 (amended and supplemented).
 - Head office address: No, 104 Thai Thinh Street, Dong Da Ward, Hanoi
 - Telephone Number: 024 6258 3535 Transaction Fax Number: 024 6258 3636
- Email Address:
- Type of business: Public Joint Stock Company.
 - Main business activities: Real Estate business.
 - Tax code: 0102702590

2, Purpose of using the proceeds from the issuance of bonds

2,1 Bond code VPIH2426001

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2106-2/NQ-HDQT dated 21/06/2024, The purpose of using the proceeds from the bond issuance, specifically as follows: Capital contribution under the business cooperation contract No, 2106/2024/HDHT/VPI-VPBA dated 21/06/2024 signed between the issuer and Van Phu - Bac Ai Investment Joint Stock Company (enterprise code: 0314126148) In order to perform part of the work (advance of compensation for site clearance) under the contract for construction – transfer of the investment project on construction of the connecting route section from Pham Van Dong street to the intersection of the investment project on construction of the connecting route from Pham Van Dong street to Go Dua intersection - National Highway 1, Thu Duc city in the form of public-private partnership (BT Contract No, 6827/HD-UBND dated 25/11/2016 signed between the People's Committee of Ho Chi Minh City and the Joint Venture of HNS Vietnam Investment Joint Stock Company – Van Phu



Investment Joint Stock Company – Invest – Bac Ai Construction Investment Consulting Joint Stock Company and attached appendices)

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2106-2/NQ-HDQT dated 21/06/2024: None

2,2 Bond code VPIH2427002

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2412/NQ-HDQT dated 24/12/2024, The purpose of using the proceeds from the bond issuance, specifically as follows: The issuer uses the proceeds from the bond offering to pay the financial obligations of the land user and invest in the construction of a part of the Van Phu New Urban Area project, Ha Dong district, specifically the land plots planned with symbols TT39, TT40 for the construction of adjacent houses; at land plots P1 and P2 to make parking lots; at land plot HT01 to build an underground wastewater treatment station, arrange flower gardens, trees, etc.; at land plot X13 for planting trees and 1,930 m2 of land for road construction (the above-mentioned land lots are collectively referred to as "Van Phu Ha Dong urban area land lot") according to the Decision of Van Phu - Invest Investment Joint Stock Company No, 374/QD-VPI dated 28/10/2019 approving the establishment of an investment project for parking garage at plot P1, low-rise houses in the planned land plot TT39 + 40, underground wastewater treatment station combined with landscape in the planned land plot HT01

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2412/NQ-HDQT dated 24/12/2024: None

2,3 Bond code VPI12501

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2804/NQ-HDQT dated April 28, 2025, The purpose of using the proceeds from the bond issuance, specifically as follows: Restructuring the debt of the Issuer to Mr, To Nhu Thang under the Loan Agreement No, 2703/HDVV-VPI signed on 27/03/2025 between the Issuer as the borrower and Mr, To Nhu Thang as the lender

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2804/NQ-HDQT dated April 28, 2025: None

2,4 Bond code VPI12502

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 1208/NQ-HDQT dated August 12, 2025, The purpose of using the proceeds from the bond issuance, specifically as follows: to invest in capital contribution to Van Phu – Giang Vo

Investment Company Limited, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code No, 0106746133 ("**Van Phu Giang Vo**"), After receiving the capital contributed by the Issuer with the proceeds from the issuance of Bonds, Van Phu Giang Vo is entitled to use this money to contribute capital to HNB Urban Development Co., Ltd., a company established and operating under the laws of Vietnam with enterprise code No, 2400951719 ("**HNB Company**"), After receiving the capital contribution from Van Phu Giang Vo, HNB Company is allowed to use this money to implement the project of the Northern Area, Urban Area No, 22 in subdivision No, 2 of Bac Giang city, a project approved by the People's Committee of Bac Giang Province (now Bac Ninh province) for the project investment policy according to Decision No, 70/QD-UBND dated January 18, 2022 ("**Urban Area Project 22 Bac Giang**"), In case the disbursement to the Bac Giang 22 Urban Area Project is carried out according to the schedule, HNB Company is allowed to use the temporarily idle capital for financial investment in accordance with the provisions of law with the investment period in accordance with the plan, capital contribution progress to optimize capital use costs

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 1208/NQ-HDQT dated August 12, 2025: None

2,5 Bond code VPI12503

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2710-1/NQ-HDQT dated 27/10/2025, The purpose of using the proceeds from the bond issuance, specifically as follows: investment in capital contribution under the business cooperation contract No, 2106/2024/HDHT/VPI-VPBA dated 21/06/2024 and Appendix to the contract No, 2106/2024/HDHT/VPI-VPBA/PL01 dated 27/10/2025 signed between VPI and Van Phu - Bac Ai Joint Stock Company (a company established and operating under Vietnamese law Nam with enterprise code No, 0314126148) ("**Van Phu Bac Ai**") and amendments and supplements (if any) ("**Business Cooperation Contract**"), After receiving capital contribution from the Issuer under the Business Cooperation Contract, Van Phu Bac Ai will use this money to implement the Investment Project to build a connecting route from Pham Van Dong Street to Go Dua – National Highway 1 intersection, Thu Duc City in the form of a public-private partnership (BT Contract) in accordance with the provisions of the Agreement, BT (*) and relevant provisions of law at the time of use of capital, In case the disbursement of proceeds from the issuance of Bonds for capital contribution under the Business Cooperation Contract is carried out according to the schedule, the Issuer is allowed to use the temporarily idle capital for financial investment in accordance with the provisions

of law with the investment period in accordance with the plan, capital contribution progress to optimize capital use costs

() BT Contract means the Construction – Transfer Contract of Investment Project for the construction of the connecting route from Pham Van Dong Street to Go Dua Intersection – National Highway 1, Thu Duc District in the form of public-private partnership No, 6827/HD-UBND dated 25/11/2016 signed between the People's Committee of Ho Chi Minh City and the Consortium of Investors, including: HNS Vietnam Investment Joint Stock Company (an enterprise established and operating in Vietnam with enterprise code 0106568748), Van Phu - Invest Investment Joint Stock Company (former name of the Issuer), Bac Ai Construction Investment Consulting Joint Stock Company (an enterprise established and operating in Vietnam with enterprise code 2500235772) and the project enterprise is Van Phu Bac Ai and the attached Appendices*

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2710-1/NQ-HDQT dated 27/10/2025: None

2,6 Bond code VPI12504

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2512-1/NQ-HDQT dated 25/12/2025, The purpose of using the proceeds from the bond issuance is as follows: to invest in contributing capital to Union Success Vietnam Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam with enterprise code No, 0200829034 ("Union Success Company"), After receiving the capital contribution from the Issuer with the proceeds from the bond issuance, Union Success Company may use this amount to pay auction expenses including but not limited to land use rights, assets on land, other expenses (if any) and expenses for implementation of the housing construction investment project at the land plots of Tran Cao Van and Nguyen Tri Phuong streets, Thuan Hoa ward, Hue city ("Hue Housing Project"), In case the disbursement of capital contribution to Union Success Company is disbursed according to the schedule in accordance with the capital use plan, the Issuer is allowed to use the temporarily idle capital for short-term deposits at banks (through deposit contracts at banks) and/or invest in valuable papers issued by credit institutions Release

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2512-1/NQ-HDQT dated 25/12/2025: None

2,7 Bond code VPI12601

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 1704/NQ-HDQT dated 17/04/2026, The purpose of using the proceeds from the bond issuance is as follows: the entire proceeds from the bond issuance will be used by the Issuer to implement the Van Phu Complex Mixed Building Construction Project in Tu Liem Ward, Hanoi City of which the Issuer is one of the investors under the Mortgage Decision approval of the investment policy and investor approval No, 1949/QD-UBND dated 15/04/2026 of the People's Committee of Hanoi and related documents (including documents adjusted, amended and replaced (if any)) (the "Project") under the Business Cooperation Contract No, 23/VPI-VPI2 dated 20/05/2022, Annex to Contract No, 23A/PLHD/VPI-VP2 dated 15/03/2024 and Annex to Contract No, 23B/PLHD/VPI-VP2 dated 18/11/2025 signed between the Issuer and Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company (a company established and operating under Vietnamese law with the enterprise code 0107284467) and the appendices, other amendments and supplements (if any), In case the disbursement of proceeds from the issuance of Bonds for the implementation of the Project is carried out according to the schedule, the Issuer is allowed to use the temporarily idle capital to deposit money at commercial banks or foreign bank branches, purchase certificates of deposit issued by commercial banks or foreign bank branches in accordance with the provisions of law and ensure that it does not affect the purpose of bond issuance

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 1704/NQ-HDQT dated 17/04/2026: None

2,8 Bond code VPI12602

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 0605-1/NQ-HDQT dated 06/05/2026, The purpose of using the proceeds from the bond issuance is as follows: all proceeds from the bond issuance will be used by the Issuing Organization to invest and contribute capital to New Tech Construction Investment Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam with an enterprise code 0313333920 Business registration - Ho Chi Minh City Department of Finance issued for the first time on 06/07/2015, changed for the 13th time, on 08/09/2025 ("New Tech Company"), After receiving the Issuer's capital contribution with the proceeds from the Bond issuance, New Tech Company is entitled to use this money to implement the New Tech Mixed Commercial and Service Apartment Project ("Vlasta Premier – Phu Thuan Project") at Dao Tri Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 0605-1/NQ-HDQT dated 06/05/2026: None

2,9 Bond code VPI12603

- Pursuant to the bond issuance plan approved in the Resolution of the Board of Directors No, 2805/NQ-HDQT dated 28/05/2026, The purpose of using the proceeds from the bond issuance is as follows: the entire proceeds from the bond issuance will be used by the Issuer to restructure the debt of the Issuer with the information listed in the table below:

Loan Agreement Number	Structured debt information				Debt repayment term	Proceeds from the Bond offering expected to be used (billion VND)	Expected time of use of capital
	Lenders	Value of structured debt (billion VND)	Time of loan disbursement	The term of the structured debt (Loan term)			
2005/HĐ VV-VPI	Mr, Vu Thanh Tuan (ID No,,: 001083 006772)	150	22/05/2026	12 tháng	Before 30/06/2026	150	Before 30/06/2026

The Issuer plans to disburse the entire proceeds from the Bond issuance in a lump sum to restructure the debt mentioned above, so that there will be no temporary idle capital, However, in case there is an actual need to disburse the proceeds from the issuance of Bonds according to the schedule, the temporarily idle capital will continue to be retained in the account receiving money for the purchase of Bonds of the Issuer, For clarification, the entire proceeds from the issuance of the Bonds including the temporarily idle capital in case of scheduled disbursement shall not be made for any purpose other than the purpose of debt restructuring of the Issuer mentioned above

- Adjustment of the plan to use the proceeds from the bond offering according to the plan approved in Resolution No, 2805/NQ-HDQT dated 28/05/2026: None

3, The situation of using the proceeds from the issuance of bonds and the progress of disbursement of the proceeds from the issuance of outstanding corporate bonds:

- Reporting period: 6M in 2026 (From 01/01/2026 to 30/06/2026)

3,1 For issuers other than credit institutions

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
I,	For bonds issued before the effective date of Decree No, 65/2022/ND-CP				
II ,	For bonds issued from the effective date of Decree No, 65/2022/ND-CP and outstanding debts				
1,	Capital contribution under digital business cooperation contracts 2106/2024/HDHT/ VPI-VPBA date 21/06/2024 signed between the Issuer and Van Phu - Bac Ai Investment Joint Stock Company to perform part of the work (advance of compensation for site clearance) under the Construction Contract – Transfer of the Investment Project for the construction of the connecting route from Pham Van Dong Street to the	VPIH24260 01	150,000,000,000	-	150,000,000,000

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	intersection of the Investment Project for the construction of the connecting route from Pham Van Dong Street to Go Dua intersection - National Highway 1, Thu Duc city in the form of public-private partnership,				
2,	Advance money to CGM Investment and Construction Joint Stock Company under contract number 1301/2025/HDTT/VPI-CGM dated 13/01/2025 on the construction of parking garages in planned land plots P1, low-rise houses in planned land plots TT39, TT40; the section of the drainage box sewer line, the landscape at the planned land plot HT01 and Appendix No, 03 dated 1301/2025/HDTT/VPI-CGM dated 13/01/2025	VPIH24270 02	30,000,000,000	-	30,000,000,000
	Payment of land use levy according to notice No,	VPIH24270 02	217,611,589,075	-	217,611,589,075

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	13406/TB-CCTKV01-QLD dated 14/05/2025				
	Payment to T-Build Vietnam Co., Ltd, for the bidding package for the design of construction drawings, adjusted structures and estimates of the structure of the garage at the planned land plot P1, low-rise houses in the planned land plot TT39, TT40; section of the drainage box sewer line, landscape at the planned land plot HT01	VPIH24270 02	291,621,268	-	291,621,268
	Payment to Texo Consulting and Investment Joint Stock Company under the Digital Contract 2401/2025/HDTV/ VPI-TEXO signed on 24/01/2025 and PLHD No, 02 signed on 11/4/2025 on the implementation of the bidding package "Providing	VPIH24270 02	930,141,751	-	930,141,751

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	consultancy services for supervision of parking garages in planned land plots P1, low-rise houses in planned land plots TT39, TT40; Section of the dynamic drainage box sewer line; Landscape at the planned land plot HT01"				
	Payment to SBI Works and Infrastructure Development Joint Stock Company under the digital contract 24/2/2024/HDTV/V P-SBI dated February 24, 2024 on "Providing consultancy services for verification of feasibility study report dossiers and construction drawing design documents for the addition of the section of the dynamic drainage box sewer line in the southwest of Ha Dong district	VPIH24270 02	49,400,000	-	49,400,000

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	located within the land boundary of the project under the project: Invest in the construction of Van Phu New Urban Area, Ha Dong District in Van Phu New Urban Area, Phu La Ward, Ha Dong District, Hanoi City",				
	Payment to I,D,E,A Architectural Development and Investment Consulting Joint Stock Company according to the Contract Appendix No, 02/PLHD dated 02/12/2025 enclosed with Contract No, 08/2017/HD-TVTK dated 20/02/2017 on the inspection, calculation and adjustment of the gulls in accordance with the actual construction at the site and preparation of environmental protection design documents for 09 samples (M1, M4,	VPIH24270 02	270,996,100	-	270,996,100

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12)				
	Payment to Ha Tay Irrigation Construction Consulting Joint Stock Company under the Consulting Contract No, 10/HDTV/VPI-TLHT dated 6/12/2024 on geological survey consultancy; Preparation of feasibility study reports; prepare construction drawing design documents for the section of the dynamic drainage box sewer line in the southwest of Ha Dong district located within the land boundary of the project: Garage at the planned land plot P1; Low-rise houses in planned land plots TT39, TT40; Underground wastewater treatment station combined with landscape at the planned land plot HT01; The section	VPIH24270 02	125,353,000	-	125,353,000

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	of the dynamic drainage box sewer line in the southwest of Ha Dong district is located within the land boundary of the project, Belonging to the investment project to build Van Phu new urban area, Ha Dong district,				
	Payment to CGM Construction Investment Joint Stock Company under Contract No, 1301/2025/HDTT/ VPI-CGM signed on January 13, 2025 on the "General Contractor for the construction of the work" Garage at the planned land plot P1, low-rise houses in the planned land plot TT39, 40; Section of the sewer line with the dynamic drainage box; Landscape at the planned land plot HT01" under the project "Construction investment in Van Phu new urban area, Ha Dong district" in	VPIH24270 02	-	3,501,297,184	3,501,297,184

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	Van Phu new urban area, Phu La ward, Ha Dong district, Hanoi city,"				
3,	Payment of digital loan contracts 2703/HDVV-VPI dated 27/03/2025 between Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company and Mr, To Nhu Thang	VPI12501	150,000,000,000	-	150,000,000,000
4	Contributing capital to Van Phu – Giang Vo Investment Company Limited, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code No, 0106746133	VPI12502	250,000,000,000	-	250,000,000,000
5,	Investment in capital contribution under the Business Cooperation Contract with Van Phu Bac Ai Joint Stock Company	VPI12503	-	135,000,000,000	135,000,000,000
6,	Capital contribution to Union Joint Stock Company Success Vietnam, a company established and operating under the laws of Vietnam with a digital	VPI12504	150,000,000,000	-	150,000,000,000

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	business code 0200829034				
7,	Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company transfers money according to Contract Appendix No, 23C/PLHD-VPI-VPI2 - To Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company	VPI12601	Unreleased	89,610,801,171	89,610,801,171
	50% Advance Payment under the Contract 2505/2026/HDTV/ VPI-64km Studio etc, Preparation of conceptual design documents for Van Phu Complex Mixed Building Construction Project - for 64KM Studio Architecture Co., Ltd,	VPI12601	Unreleased	97,500,000	97,500,000
	Advance of geological survey consultancy services under the Contract 1006/2026/HDTV? VPI-INTRECO - For Geological Survey and Treatment Joint Stock Company	VPI12601	Unreleased	442,974,846	442,974,846
8,	Contributing capital	VPI12602	Unreleased	180,000,000,	180,000,000,00

No	Purpose of using the proceeds from bonds	Bond code	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 31/12/2025	Actual situation of using proceeds from bond issuance from 01/01/2026 to 30/06/2026	Actual situation of using the proceeds from the issuance of bonds accumulated until 30/06/2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	to New Tech Construction Investment Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam with 0313333920 enterprise code issued by the Business Registration Office - Department of Finance of Ho Chi Minh City for the first time on 06/07/2015, changed for the 13th time, Date 08/09/2025			000	0
9,	Restructuring the debt of the issuer with Mr, Vu Thanh Tuan	VPI12603	Unreleased	150,000,000,000	150,000,000,000
<u>Sum (I + II)</u>			949,279,101,194	558,652,573,201	1,507,931,674,395

We commit to take full responsibility before the law for the content and accuracy of the information disclosed above,/,

REPORTER

(Signing and clearly stating full names and titles)

LEGAL REPRESENTATIVE OR

AUTHORIZED PERSON

**OR A PERSON AUTHORIZED TO
DISCLOSE INFORMATION**

(Signing, clearly stating full names and seals)

**VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY**

Report on the use of capital from private bond issuance for
bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502,
VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30
June 2026
(Audited).



TABLE OF CONTENTS

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2-4
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	5-6
REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM PRIVATE BOND ISSUANCE FOR BONDS VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 UNTIL 30 JUNE 2026	7-20
NOTES TO THE REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM PRIVATE BOND ISSUANCE FOR BONDS VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 UNTIL 30 JUNE 2026	21-30

Page(s)

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents its report together with the Report on the use of capital from private bonds issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026 and Notes to the report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026 (hereinafter referred to as "Report on the use of capital from private bonds issuance").

1. General Information

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (the "Company") was originally established as a joint stock company under the Law on Enterprises of Vietnam, the Certificate of Business Registration No. 0102702590 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 12 March 2008, with subsequent amendments, the latest of which was the 29th amendment issued by the Hanoi Department of Finance on 24 April 2026.

The Company's headquarters is located at 104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam.

Charter capital:	VND 3,200,495,770,000.
Paid-in capital:	VND 3,200,495,770,000.
Number of shares:	320,049,577 shares.
Par value:	VND 10,000/ per share.
Stock code:	VPI

The principal activities of the Company are investment consulting, construction, real estate development and providing accommodation services.

2. Members of the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management

The members of the Board of Directors, Audit Committee, and the Board of Management of the Company during the period and to the date of this statement are as follows:

The Board of Directors

Full name	Position
Mr. To Nhu Toan	Chairman
Mr. To Nhu Thang	Vice Chairman
Ms. Nguyen Dieu Tu	Vice Chairwoman
Mr. Trieu Huu Dai	Vice Chairman
Ms. Do Thi Thanh Phuong	Member
Mr. Pham Hong Chau	Member
Mr. Trinh Thanh Hai	Independent Member
Mr. Nguyen Thai Son	Independent Member

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Audit Committee

Full name	Position	Date of appointment / dismissal
Mr. Trinh Thanh Hai	Chairman	
Mr. Trieu Huu Dai	Vice Chairman	Appointed on 9 March 2026
Ms. Do Thi Thanh Phuong	Vice Chairwoman	Dismissed on 9 March 2026

The Board of Management

Full name	Position	Date of appointment/ dismissal
Mr. Pham Hong Chau	General Director	
Mr. To Nhu Thang	Standing Deputy General Director	
Mr. Pham Hong Chau	Deputy General Director	
Mr. Vu Thanh Tuan	Deputy General Director	
Mr. Lam Hoang Dang	Deputy General Director	
Mr. Pham Hong Long	Deputy General Director	
Ms. Nguyen Thi Hong Hai	Deputy General Director	Appointed on 14 January 2026
Ms. Nguyen Thi Thanh Phuong	Deputy General Director	Appointed on 09 March 2026
Mr. Vu Minh Hoang	Deputy General Director	Appointed on 03 April 2026
Mr. Nguyen Hung Cuong	Deputy General Director	Dismissed on 14 January 2026

Legal Representatives

The legal representatives of the Company from 01 January 2026 to the date of this statement are as follows:

Full name	Position	Date
Mr. To Nhu Toan	Chairman	
Mr. To Nhu Thang	Vice Chairman	
Mr. Pham Hong Chau	General Director	From 06 June 2025
Mr. Trieu Huu Dai	General Director	Until 06 June 2025

Mr. Lam Hoang Dang - Deputy General Director, was authorized by Mr. To Nhu Thang to sign the Report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 as at 30 June 2026 under Authorization Letter No. 21/GUQ-VPI dated 03 April 2026

3. Auditor

International Auditing and Valuation Company Limited was appointed to audit the Report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 of the Company as at 30 June 2026.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

4. Events arising after the date of The Report on the use of capital from private bond issuance

The Board of Management of the Company confirms that there are no events arising after the date of the Report on the use of capital from private bond issuance that need to be explained in the Report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 as at 31 December 2025.

5. Disclosure of the Board of Management's Responsibility for the Report on the use of capital from private bonds issuance

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of the Report on the Use of Proceeds from Bond Issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, and VPI12603 as at 30 June 2026, in accordance with the basis of preparation presented in Note 3 - "Basis of preparation and purpose of the report on the use of capital from private bond issuance".

The Board of Management is committed to having complied with the requirements of Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated 31 December 2020 on the private placement and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Decree No. 65/2022/NĐ-CP dated 16 September 2022 amending and supplementing certain articles of Decree No. 153/2020/NĐ-CP dated 31 December 2020 on the private placement and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Decree No. 08/2023/NĐ-CP dated 05 March 2023 amending, supplementing, and suspending the effect of certain articles in the Decrees on the private placement and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Decree No. 200/2026/NĐ-CP dated 05 June 2026 on the private placement and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market (effective from 05 June 2026); Circular No. 76/2024/TT-BTC dated 06 November 2024 guiding the information disclosure regime and reporting regime on the private placement and trading of privately placed corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; and other relevant legal regulations.

6. Approval of the Report on the use of capital from private bond issuance

The Board of Management has approved the attached report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 as at 30 June 2026, and affirms that the report provides a true and fair representation of the utilization of proceeds raised from the issuance.

On behalf of the Board of Management: 



LAM HOANG DANG
Deputy General Director
Hanoi, 26 August 2026

No: 3007/2026/BCV/IAV

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: : Bondholders,
Board of Directors, and The Board of Management Van Phu Real Estate
Development Joint Stock Company**

We have audited the Report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") as at 30 June 2026, which was prepared on 26 August, and the accompanying Notes to the Report on the use of capital from private bond issuance (collectively referred to as the "Report on the use of from Private Bond Issuance"), presented from pages 06 to 30.

The Board of The Management's Responsibility

The Board of The Management is responsible for the preparation true and fair presentation of the Report on the use of capital from private issuance of bonds in accordance with note 3 – "Basis of preparation and purpose of the report on the use of capital from private bond issuance", and for implementing internal controls as deemed necessary to ensure that the Report on the use of capital from private issuance of bonds is free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Report on the use of capital from private issuance of bonds based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Auditing Standard. These standards require us to comply with professional ethical requirements, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Report on the use of capital from private bond issuance is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence regarding the amounts and disclosures in the Report on the use of capital from private bond issuance. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the Report on the use of capital from private bond issuance, whether due to fraud or error. In making these risk assessments, we considered the Company's internal controls relevant to the preparation and fair presentation of the Report on the use of capital from private bond issuance to design audit procedures that are appropriate under the circumstances, but not to express an opinion on the effectiveness of the Company's internal controls. The audit also included evaluating the appropriateness of the accounting policies used, the reasonableness of management's accounting estimates, and the overall presentation of the Report on the use of capital from private bond issuance.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Auditor's Opinion

In our opinion, the attached Report on the use of capital from private bond issuance for bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company as at 30 June 2026 truly and fairly presents, in all material respects, the utilization of bond proceeds in accordance with Note 3 – "Basis of Preparation and Purpose of the Report on the use of capital from issuance of bonds" in the Notes to the Report on the use of Capital from Private Bond Issuance and relevant legal regulations.

Basis of preparation and restriction on use of the report

We draw the reader's attention to note 3 – "Basis of preparation and purpose of the Report on the use of capital from Private Bond Issuance". This section of the Notes to the Report on the use of capital describes the basis applied by the Company in preparing the Report on the Utilisation of Bond Proceeds. This report has been prepared for public disclosure, reporting to competent State authorities, informing bondholders of the following bonds: VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503 and VPI12504, and supplementing documentation for future bond issuances by the Company in accordance with prevailing legal regulations. Therefore, this report may not be suitable for any other purpose.



NGUYEN PHUONG THUY

Deputy Director

Auditing Practising Registration Certificate

No. 4567-2022-283-1

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

Hanoi, 26 August 2026

A blue ink handwritten signature of the auditor, Nguyen Duc Thanh.

NGUYEN DUC THANH

Auditor

Auditing Practising Registration Certificate

No. 6210-2023-283-1

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
I.	For bonds issued before the effective date of Decree No. 65/2022/NĐ-CP				
II.	For bonds issued from the effective date of Decree No. 65/2022/NĐ-CP and with an outstanding balance				
1.	Capital contribution under Business Cooperation Contract No. 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA dated 21 June 2024 entered into between the Issuer and Van Phu - Bac Ai Investment Joint Stock Company to carry out part of the work (advance payment for site clearance compensation) under the Construction - Transfer Contract for the Investment Project on Construction of the Connecting Road Section from Pham Van Dong Street to the Go Dua - National Highway 1 Junction, Thu Duc City, under the public-private partnership (PPP) form.	VPIH2426001	150,000,000,000	-	150,000,000,000
2.	Advance payment to CGM Investment and Construction Joint Stock Company under Contract No. 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM dated 13 January 2025 for the construction of the garage on planning plot P1, low-rise housing on planning plots TT39 and TT40, and the box culvert drainage section for	VPIH2427002	30,000,000,000	-	30,000,000,000

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	hydraulics and landscaping on planning plot HT01, and Appendix No. 03 to Contract No. 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM dated 13 January 2025.				
	Payment of land use fees in accordance with Notice No. 13406/TB-CCTKV01-QLĐ dated 14 May 2025	VPIH2427002	217,611,589,075	-	217.611.589.075
	Payment to T-Build Vietnam Company Limited for the package of adjusted structural construction drawing design and structural cost estimate for the garage on planning plot P1, low-rise housing on planning plots TT39 and TT40, and the box culvert drainage section for hydraulics and landscaping on planning plot HT01	VPIH2427002	291,621,268	-	291.621.268
	Payment to Texo Consulting and Investment Joint Stock Company under Contract No. 2401/2025/HĐTV/VPI-TEXO dated 24 January 2025 and Contract Appendix No. 02 dated 11 April 2025 for the implementation of the package "Provision of construction supervision consultancy services for the garage on planning plot P1, low-rise housing on planning plots TT39	VPIH2427002	930,141,751	-	930.141.751

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	and TT40; box culvert drainage section for hydraulics; and landscaping on planning plot HT01"				
	Payment to SBI Construction and Technical Infrastructure Development Joint Stock Company under Contract No. 24/2/2024/HĐTV/VP-SBI dated 24 February 2024 for the "Provision of appraisal consultancy services for the Feasibility Study Report and Construction Drawing Design Dossier for the additional item of the box culvert drainage section for hydraulics in the southwest area of Ha Dong District, within the land boundary of the project, under the project: Investment in Construction of the Van Phu New Urban Area, Ha Dong District, at Van Phu new urban area, Phu La Ward, Ha Dong District, Hanoi City".	VPIH2427002	49,400,000	-	49,400,000
	Payment to I.D.E.A Architectural Investment and Development Consulting Joint Stock Company under Contract Appendix No. 02/PLHĐ dated 02 December 2025, attached to Contract No. 08/2017/HĐ-TVTK dated 20 February 2017, for checking and calculating	VPIH2427002	270,996,100	-	270,996,100

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	adjustments to the foundation to suit actual on-site construction conditions, and preparing construction drawing design dossiers for 09 sample designs (M1, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12)				
	Payment to Ha Tay Irrigation Construction Consultancy Joint Stock Company under Consultancy Contract No. 10/HĐTV/VPI-TLHT dated 06 December 2024 for geological survey consultancy; preparation of the feasibility study report; and preparation of the construction drawing design dossier for the item "Box culvert drainage section for hydraulics in the southwest area of Ha Dong District, within the land boundary of the project": the garage on planning plot P1; low-rise housing on planning plots TT39 and TT40; the underground wastewater treatment station combined with landscaping on planning plot HT01; and the box culvert drainage section for hydraulics in the southwest area of Ha Dong District, within the land boundary of the project. Under the investment project for construction of the Van	VPIH2427002	125,353,000	-	125,353,000

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	Phu new urban area, Ha Dong District.				
	Payment to CGM Construction Investment Joint Stock Company under Contract No. 1301/2025/HĐTT/VPI-CGM dated 13 January 2025 for the "General construction contracting for the project 'Garage on planning plot P1, low-rise housing on planning plots TT39, TT40; box culvert drainage section for hydraulics; landscaping on planning plot HT01'" under the project "Investment in Construction at Van Phu New Urban Area, Ha Dong District" at Van Phu new urban area, Phu La Ward, Ha Dong District, Hanoi City.	VPIH2427002	-	3.501.297.184	3.501.297.184
3.	Payment under Loan Agreement No. 2703/HĐVV-VPI dated 27 March 2025 between Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company and Mr. To Nhu Thang	VPI12501	150,000,000,000	-	150,000,000,000
4	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133	VPI12502	250,000,000,000	-	250,000,000,000
5.	Investment capital contribution under the Business Cooperation Contract with Van Phu Bac Ai Joint Stock	VPI12503	-	135,000,000,000	135,000,000,000

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
	Company				
6.	Capital contribution to Union Success Vietnam Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 0200829034	VPI12504	150,000,000,000	-	150,000,000,000
7.	50% advance payment under Contract No. 2505/2026/HĐTV/VPI-64km Studio for the preparation of the conceptual design dossier for the Van Phu Complex Mixed-Use Building Construction Project - to 64KM Studio Architecture Company Limited (Van Phu Complex Mixed-Use Building Construction Project)	VPI12601	Not yet issued	97,500,000	97,500,000
	Advance payment for geological survey consultancy services under Contract No. 1006/2026/HĐTV/VPI-INTRECO - to Geological Survey and Treatment Joint Stock Company (Van Phu Complex Mixed-Use Building Construction Project)	VPI12601	Not yet issued	442,974,846	442,974,846
	Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company transferred funds under Contract Appendix No. 23C/PLHD-VPI-VPI2 - to Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company (Van Phu Complex Mixed-Use Building Construction Project)	VPI12601	Not yet issued	89,610,801,171	89,610,801,171

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

No	Purpose of use of capital from the private bond issuance	Bond code	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 31 December 2025	The use of capital from the private bond issuance from 01 January 2026 to 30 June 2026	The use of capital from the private bond issuance, cumulative up to 30 June 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
8,	Capital contribution to New Tech Construction Investment Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 0313333920, first issued by the Business Registration Office - Department of Finance of Ho Chi Minh City on 06 July 2015, and amended for the 13th time on 08 September 2025	VPI12602	Not yet issued	180,000,000,000	180,000,000,000
9,	Restructuring of the Issuer's debt with Mr. Vu Thanh Tuan	VPI12603	Not yet issued	150,000,000,000	150,000,000,000
Total (I +II)			949,279,101,194	558,652,573,201	1,507,931,674,395



Deputy General Director / Preparer

LAM HOANG DANG

Ha Noi, Viet Nam

26 August 2026

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

I. General information on bond issuances

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") is a joint stock company established under the Law on Enterprises of Vietnam, with Enterprise Registration Certificate No. 0102702590 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City on 12 March 2008, and subsequent amended Enterprise Registration Certificates, with the most recent amendment being the 29th amendment, issued by the Department of Finance of Hanoi City on 24 April 2026.

The Company's head office is located at 104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City, Vietnam.

Charter capital: VND 3,200,495,770,000.

Actually contributed capital: VND 3,200,495,770,000.

Number of shares: 320,049,577 shares.

Par value: VND 10,000/share.

Stock code: VPI

1. Purpose of use of proceeds according to the issuance plan

1. General information on bonds issued

1.1 Bond VPIH2426001

The results of the issuance of bond VPIH2426001 dated 27 June 2024 are as follows:

Bond code	: VPIH2426001
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,500 bonds
Issued value	: VND 150,000,000,000
Proceeds received	: VND 150,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 150,000,000,000
Issue date	: 27 June 2024
Maturity date	: 27 June 2026
Form of bonds	: Book-entry form
Nominal interest rate	: A combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, determined as follows: The fixed interest rate applicable to the first 02 (two) interest periods is 11% per annum; The interest rate applicable to interest periods following the first 02 (two) interest periods is a floating interest rate, determined according to the formula: Interest rate = Reference rate + 4% per annum.

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Offering dossier consulting organization, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: Vietcombank Securities Company Limited ("VCBS")
Collateral management agent	: Indovina Bank Limited - Thien Long Branch
Collateral at the date of issuance	: On or before the issue date, to secure the Issuer's Bond Obligations, the Guarantor pledged to the collateral management agent 8,000,000 (eight million) shares issued by Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company), owned by the Guarantor and held in custody at VCBS (the "Initial Pledged Shares"); any dividends, rights, and benefits arising from and relating to all of the initial pledged shares; and any dividends, rights, and benefits arising from and relating to assets formed in accordance with the security documents. The Security Ratio must at all times be maintained at not less than 100% (one hundred percent) at each date of determination of the value of the Collateral.
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 9,600,000 (nine million six hundred thousand) shares issued by Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company), owned by the Guarantor and held in custody at VCBS.

1.2 Bond VPIH2427002

The results of the issuance of bond VPIH2427002 dated 30 December 2024 are as follows:

Bond code	: VPIH2427002
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 2,500 bonds
Issued value	: VND 250,000,000,000
Proceeds received	: VND 250,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 250,000,000,000
Issue date	: 30 December 2024
Maturity date	: 30 December 2027
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: A combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, determined as follows:

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

	The fixed interest rate applicable to the first 04 (four) interest periods is 11% per annum; The interest rate applicable to interest periods following the first 04 (four) interest periods is a floating interest rate, determined according to the formula: Interest rate = Reference rate + 4.5% per annum.
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: SSI Securities Corporation - Hanoi Branch ("SSI")
Collateral at the date of issuance	: The initial collateral is 14,000,000 ordinary shares (in words: fourteen million ordinary shares) of Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company), which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, and the related rights and benefits legally owned by THG Holdings Investment Joint Stock Company and Ms. Le Chau Giang.
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 14,000,000 (fourteen million) shares issued by Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company), owned by the Guarantor and held in custody at SSI.

1.3 Bond VPI12501

The results of the issuance of bond VPI12501 dated 09 May 2025 are as follows:

Bond code	: VPI12501
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,500 bonds
Issued value	: VND 150,000,000,000
Proceeds received	: VND 150,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 150,000,000,000
Issue date	: 09 May 2025
Maturity date	: 09 May 2028
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: A combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, determined as follows: The interest rate applicable to the first 02 (two) interest periods is: 10.5% per annum;

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

	The interest rate applicable to subsequent interest periods: The sum of 4.5% per annum and the reference rate on the interest rate determination date of that interest period, but not lower than 10.5% per annum.
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: VPBank Securities Joint Stock Company ("VPBS")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 6,250,000 shares (in words: six million two hundred fifty thousand) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by Mr. To Nhu Toan - Chairman of the Board of Directors.
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 6,250,000 (six million two hundred fifty thousand) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at VPBS.

1.4 Bond VPI12502

The results of the issuance of bond VPI12502 dated 15 August 2025 are as follows:

Bond code	: VPI12502
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 2,500 bonds
Issued value	: VND 250,000,000,000
Proceeds received	: VND 250,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 250,000,000,000
Issue date	: 15 August 2025
Maturity date	: 15 August 2028
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: Fixed interest rate of 10% (ten percent) per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: Vietcombank Securities Company Limited ("VCBS")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 12,500,000 shares (in words: twelve million five hundred thousand) of Van Phu Real Estate

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by Mr. To Nhu Toan - Chairman of the Board of Directors, and Ms. Dao Thi Hong Hanh

Collateral as at 30 June 2026 : The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 12,500,000 (twelve million five hundred thousand) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at VCBS.

1.5 Bond VPI12503

The results of the issuance of bond VPI12503 dated 31 October 2025 are as follows:

Bond code	: VPI12503
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,350 bonds
Issued value	: VND 135,000,000,000
Proceeds received	: VND 135,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 135,000,000,000
Issue date	: 31 October 2025
Maturity date	: 31 October 2028
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: Fixed interest rate of 10% (ten percent) per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: Vietcombank Securities Company Limited ("VCBS")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 6,600,000 shares (in words: six million six hundred thousand) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by Mr. To Nhu Toan - Chairman of the Board of Directors, and THG Holdings Investment Joint Stock Company
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 6,600,000 (six million six hundred thousand) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at VCBS.

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

1.6 Bond VPI12504

The results of the issuance of bond VPI12504 dated 26 December 2025 are as follows:

Bond code	: VPI12504
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,500 bonds
Issued value	: VND 150,000,000,000
Proceeds received	: VND 150,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 150,000,000,000
Issue date	: 26 December 2025
Maturity date	: 26 December 2028
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: Fixed interest rate of 11% (eleven percent) per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: SSI Securities Corporation - Hanoi Branch ("SSI")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 9,500,000 shares (in words: nine million five hundred thousand) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by THG Holdings Investment Joint Stock Company and Mr. To Nhu Thang, together with Ms. Tran Ngoc Mai
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 9,500,000 (nine million five hundred thousand) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at SSI.

1.7 Bond VPI12601

The results of the issuance of bond VPI12601 dated 23 April 2026 are as follows:

Bond code	: VPI12601
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,500 bonds
Issued value	: VND 150,000,000,000
Proceeds received	: VND 150,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 150,000,000,000
Issue date	: 23 April 2026
Maturity date	: 23 April 2029
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: A combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, determined as follows: The interest rate applicable to the first 02 (two) interest periods is: 11.5% per annum; The interest rate applicable to subsequent interest periods: The sum of 4.5% per annum and the reference rate on the interest rate determination date of that interest period, but not lower than 10% per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: Vietcombank Securities Joint Stock Company ("VCBS")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 7,000,000 shares (in words: seven million) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by Mr. To Nhu Toan
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 7,000,000 (seven million) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at VCBS.

1.8 Bond VPI12602

The results of the issuance of bond VPI12602 dated 07 May 2026 are as follows:

Bond code	: VPI12602
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,800 bonds
Issued value	: VND 180,000,000,000

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Proceeds received	: VND 180,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 180,000,000,000
Issue date	: 07 May 2026
Maturity date	: 07 May 2029
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form
Nominal interest rate	: Fixed interest rate of 11% (eleven percent) per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: SSI Securities Corporation - Hanoi Branch ("SSI")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 11,500,000 shares (in words: eleven million five hundred thousand) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by THG Holdings Investment Joint Stock Company and Mr. To Nhu Toan, together with his wife Ms. Dao Thi Hong Hanh
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 11,500,000 (eleven million five hundred thousand) shares of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at SSI.

1.9 Bond VPI12603

The results of the issuance of bond VPI12603 dated 02 June 2026 are as follows:

Bond code	: VPI12603
Type of bond	: Non-convertible bonds, without warrants, secured
Par value	: VND 100,000,000/bond
Method of issuance	: Private placement
Number of bonds issued	: 1,500 bonds
Issued value	: VND 150,000,000,000
Proceeds received	: VND 150,000,000,000
Net proceeds from the offering	: VND 150,000,000,000
Issue date	: 02 June 2026
Maturity date	: 02 June 2029
Form of bonds	: Book-entry and/or electronic data form

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Nominal interest rate	: A combination of a fixed interest rate and a floating interest rate, determined as follows: The interest rate applicable to the first 02 (two) interest periods is: 11.5% per annum; The interest rate applicable to subsequent interest periods: The sum of 4.5% per annum and the reference rate on the interest rate determination date of that interest period, but not lower than 10.5% per annum
Offering dossier consulting organization, collateral management agent, and concurrently the Issuing Agent and bondholders' representative	: Vietcombank Securities Joint Stock Company ("VCBS")
Collateral at the date of issuance	: The collateral is 7,600,000 shares (in words: seven million six hundred thousand) of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, which have been issued, fully paid up, outstanding, listed, and freely transferable, legally owned by THG Holdings Investment Joint Stock Company and Ms. Dao Thi Hong Hanh
Collateral as at 30 June 2026	: The Guarantor pledged to the collateral receiving agent assets comprising 7,600,000 (in words: seven million six hundred thousand) shares issued by Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company, owned by the Guarantor and held in custody at VCBS.

2. Purpose of use of proceeds from bond issuance

2.1 Bond VPIH2426001 dated 27 June 2024

According to Resolution No. 2106-2/NQ-HĐQT dated 21 June 2024, the Board of Directors of Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company) approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the proceeds from the bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects.

Specifically: Capital contribution under Business Cooperation Contract No. 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA dated 21 June 2024 entered into between the Issuer and Van Phu - Bac Ai Investment Joint Stock Company (enterprise code: 0314126148) to carry out part of the work (advance payment for site clearance compensation) under the Construction - Transfer Contract for the Investment Project on Construction of the Connecting Road Section from Pham Van Dong Street to the Go Dua - National Highway 1 Junction, Thu Duc City, under the public-private partnership (PPP) form (BT Contract No. 6827/HĐ-UBND dated 25 November 2016 entered into between the Ho Chi Minh City People's Committee and the Joint Venture of HNS Vietnam Investment Joint Stock Company - Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company) - Bac Ai Construction Investment Consultancy Joint Stock Company, and the appendices thereto).

2.2 Bond VPIH2427002 dated 30 December 2024

According to Resolution No. 2412/NQ-HĐQT dated 24 December 2024, the Board of Directors of Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company) approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The Issuer used the proceeds from the Bond offering to pay the land user's financial obligations and to invest in the construction of part of the Van Phu New Urban Area Project, Ha Dong District, specifically: planning plots designated TT39 and TT40, for the construction of adjoining houses; plots P1 and P2, for parking areas; plot HT01, for the construction of an underground wastewater treatment station, arrangement of flower gardens and greenery, etc.; plot X13, for planting greenery, and 1,930 m² of land for a traffic road (the above plots are collectively referred to as the "Van Phu Ha Dong New Urban Area plots"), in accordance with Decision No. 374/QĐ-VPI dated 28 October 2019 of Van Phu Invest Joint Stock Company (now Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company) on the approval of the investment project for the construction of the garage on plot P1, low-rise housing on planning plots TT39+40, and the underground wastewater treatment station combined with landscaping on planning plot HT01.

2.3 Bond VPI12501 dated 09 May 2025

According to Resolution No. 2804/NQ-HĐQT dated 28 April 2025, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to restructure the Issuer's debt. Specifically, to repay the Issuer's short-term loan.

Specifically: The Issuer used the proceeds from the bond offering to restructure the Issuer's debt owed to Mr. To Nhu Thang under Loan Agreement No. 2703/HĐVV-VPI dated 27 March 2025 between the Issuer, as the borrower, and Mr. To Nhu Thang, as the lender.

2.4 Bond VPI12502 dated 15 August 2025

According to Resolution No. 1208/NQ-HĐQT dated 12 August 2025, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The Issuer used the proceeds from the Bond offering to make a capital contribution to Van Phu - Giang Vo Investment Company Limited, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 0106746133 ("Van Phu Giang Vo"). After receiving the Issuer's capital contribution in the form of proceeds from the Bond issuance, Van Phu Giang Vo used this amount to make a capital contribution to HNB Urban Development Company Limited, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 2400951719 ("HNB Company"). After receiving the capital contribution from Van Phu Giang Vo, HNB Company used this amount to implement the North Area Project, Urban Area No. 22, under Sub-zone No. 2 of Bac Giang City, a project for which the investment policy was approved by the People's Committee of Bac Giang Province (now Bac Ninh Province) under Decision No. 70/QĐ-UBND dated 18 January 2022 (the "Bac Giang Urban Area 22 Project"). In the event that disbursement into the Bac Giang Urban Area 22 Project proceeds according to schedule, HNB Company is permitted to use temporarily idle capital for financial investments in accordance with legal regulations, with an investment period consistent with the capital contribution plan and schedule, in order to optimize the cost of capital used.

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

2.5 Bond VPI12503 dated 31 October 2025

According to Resolution No. 2710/NQ-HĐQT dated 27 October 2025, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The Issuer used the proceeds from the bond offering to make a capital investment under Business Cooperation Contract No. 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA dated 21 June 2024, and Contract Appendix No. 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA/PL01 dated 27 October 2025, entered into between VPI and Van Phu - Bac Ai Joint Stock Company (a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 0314126148) ("Van Phu Bac Ai"), together with amending and supplementing documents (if any) (the "Business Cooperation Contract"). After receiving the capital contribution from the Issuer under the Business Cooperation Contract, Van Phu Bac Ai used this amount to implement the Investment Project on Construction of the Connecting Road Section from Pham Van Dong Street to the Go Dua - National Highway 1 Junction, Thu Duc City, under the public-private partnership form (BT Contract), in accordance with the provisions of the BT Contract(*) and relevant legal regulations applicable at the time the capital was used. In the event that the disbursement of proceeds from the Bond issuance for capital contribution under the Business Cooperation Contract proceeds according to schedule, the Issuer is permitted to use temporarily idle capital for financial investments in accordance with legal regulations, with an investment period consistent with the capital contribution plan and schedule, in order to optimize the cost of capital used.

() BT Contract means the Construction - Transfer Contract for the Investment Project on Construction of the Connecting Road Section from Pham Van Dong Street to the Go Dua - National Highway 1 Junction, Thu Duc District, under the public-private partnership form, No. 6827/HĐ-UBND dated 25 November 2016, entered into between the Ho Chi Minh City People's Committee and the Joint Venture of Investors comprising: HNS Vietnam Investment Joint Stock Company (an enterprise established and operating in Vietnam, with enterprise code 0106568748), Van Phu Invest Joint Stock Company (the former name of the Issuer), Bac Ai Construction Investment Consultancy Joint Stock Company (an enterprise established and operating in Vietnam, with enterprise code 2500235772), and the Project Enterprise, Van Phu Bac Ai, together with the appendices thereto.*

2.6 Bond VPI12504 dated 26 December 2025

According to Resolution No. 2512-1/NQ-HĐQT dated 25 December 2025, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The proceeds from the bond offering will be used by the Issuer to make a capital contribution to Union Success Vietnam Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code No. 0200829034 ("Union Success Company"). After receiving the Issuer's capital contribution in the form of proceeds from the Bond issuance, Union Success Company used this amount to pay auction costs, including but not limited to land use rights costs, costs of assets attached to land, other costs (if any), and costs of implementing the housing construction investment project on land plots along Tran Cao Van and Nguyen Tri Phuong streets, Thuan Hoa Ward, Hue City (the "Hue Housing Project"). In the event that the disbursement of the capital contribution to Union Success Company proceeds according to a schedule consistent with the

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

capital use plan, the Issuer is permitted to use temporarily idle capital for short-term deposits at banks (through bank deposit contracts) and/or investment in valuable papers issued by credit institutions.

2.7 Bond VPI12601 dated 23 April 2026

According to Resolution No. 1704/NQ-HĐQT dated 17 April 2026, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The proceeds from the bond offering will be used by the Issuer to implement the Issuer's investment programs and projects. Specifically, the entire proceeds from the Bond issuance will be used by the Issuer to implement the Van Phu Complex Mixed-Use Building Construction Project in Tu Liem Ward, Hanoi City, of which the Issuer is one of the investors, in accordance with the Decision Approving the Investment Policy and Concurrently Approving the Investor No. 1949/QĐ-UBND dated 15 April 2026 of the Hanoi People's Committee, and related documents (including any amending, supplementing, or replacing documents (if any)) (the "Project"), under Business Cooperation Contract No. 23/VPI-VPI2 dated 20 May 2022, Contract Appendix No. 23A/PLHĐ/VPI-VP2 dated 15 March 2024, and Contract Appendix No. 23B/PLHĐ/VPI-VP2 dated 18 November 2025, entered into between the Issuer and Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company (a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code 0107284467), together with other appendices and amending or supplementing documents (if any). In the event that the disbursement of proceeds from the Bond issuance for implementation of the Project proceeds according to schedule, the Issuer is permitted to use temporarily idle capital for deposits at commercial banks or foreign bank branches, or for the purchase of certificates of deposit issued by commercial banks or foreign bank branches.

2.8 Bond VPI12602 dated 07 May 2026

According to Resolution No. 0605-01/NQ-HĐQT dated 06 May 2026, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

Specifically: The proceeds from the bond offering will be used by the Issuer to make a capital contribution to New Tech Construction Investment Joint Stock Company, a company established and operating under the laws of Vietnam, with enterprise code 0313333920, first issued by the Business Registration Office - Department of Finance of Ho Chi Minh City on 06 July 2015, and amended for the 13th time on 08 September 2025 ("New Tech Company"). After receiving the Issuer's capital contribution in the form of proceeds from the Bond issuance, New Tech Company used this amount to implement the New Tech Mixed-Use Commercial and Service Apartment Complex Project (the "Vlasta Premier - Phu Thuan Project") on Dao Tri Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City.

2.9 Bond VPI12603 dated 02 June 2026

According to Resolution No. 2805/NQ-HĐQT dated 28 May 2026, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company approved the purpose and plan for the use of proceeds raised from the bond issuance, with the following contents: the entire proceeds from the Bond issuance are to be used to implement the Issuer's investment programs and projects in accordance with legal regulations.

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thịnh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Specifically: The Issuer used the proceeds from the bond offering to restructure the Issuer's debt owed to Mr. Vu Thanh Tuan under Loan Agreement No. 2005/HĐVV-VPI dated 20 May 2026 between the Issuer, as the borrower, and Mr. Vu Thanh Tuan, as the lender.

3. Status of proceeds collection and bond repurchase**3.1 Bond VPIH2426001 dated 27 June 2024****3.1.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPIH2426001 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	26 June 2024	38,000,000,000
2	27 June 2024	112,000,000,000
Total:		150,000,000,000

3.1.2 Status of bond repurchase

The Company redeemed this bond package on 29 June 2026.

3.2 Bond VPIH2427002 dated 30 December 2024**3.2.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPIH2427002 as follows

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	27 December 2024	5,000,000,000
2	30 December 2024	45,000,000,000
Total		250,000,000,000

3.2.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds..

3.3 Bond VPI12501 dated 09 May 2025**3.3.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12501 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	09 May 2025	150,000,000,000

3.3.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds..

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

3.4 Bond VPI12502 dated 15 August 2025**3.4.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12502 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	14 August 2025	13,000,000,000
2	15 August 2025	237,000,000,000
Total		250,000,000,000

3.4.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds.

3.5 Bond VPI12503 dated 31 October 2025**3.5.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12503 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	31/10/2025	135,000,000,000

3.5.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds.

3.6 Bond VPI12504 dated 26 December 2025**3.6.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12504 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	26 December 2025	150,000,000,000

3.6.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds.

3.7 Bond VPI12601 dated 23 April 2026**3.7.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12601 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	23 April 2026	150,000,000,000

3.7.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds.

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thịnh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

3.8 Bond VPI12602 dated 07 May 2026**3.8.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12602 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	07 May 2026	180,000,000,000

3.8.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds.

3.9 Bond VPI12603 dated 02 June 2026**3.9.1 Status of proceeds collection**

The status of proceeds collection from private bond VPI12603 is as follows:

No.	Date of receipt	Amount received (VND)
1	02 June 2026	150,000,000,000

3.9.2 Status of bond repurchase

As at 30 June 2026, the Company had not repurchased the bonds



Deputy General Director / Preparer

LAM HOANG DANG

Ha Noi, Viet Nam

26 August 2026

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying Report on the Use of Proceeds from Bond Issuance.

1. CHARACTERISTICS OF OPERATIONS**1.1. Structure of ownership**

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (the "Company") is a joint stock company established under the Law on Enterprises of Vietnam, with Enterprise Registration Certificate No. 0102702590 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City on 12 March 2008, and subsequent amended Enterprise Registration Certificates, with the most recent amendment being the 29th amendment, issued by the Department of Finance of Hanoi City on 24 April 2026.

The Company's head office is located at 104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City.

1.2. Business area

The Company operates in the sectors of investment consultancy, construction, development, real estate business, and provision of accommodation services.

1.3. Business activities

The Company's principal activities comprise the provision and trading of real estate and land use rights under ownership, use, or lease, and financial investment.

1.4 Company structure

Subsidiaries			
Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of voting rights
Van Phu - Giang Vo Investment Company Limited	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Real estate business	100%
Grand Home Investment Joint Stock Company	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Real estate business, construction and installation	62%
Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Real estate business	82,71%
Van Phu Bac Ai Joint Stock Company	No. 129 Dinh Tien Hoang, Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City	Real estate business	60%
Van Phu Resort - Loc Binh Company Limited	Street No. 7, An Cuu New Urban Area, An Cuu Ward, Hue City	Real estate business	100%

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of voting rights
New Tech Construction Investment Joint Stock Company	49 Pham Ngoc Thach, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Real estate business	99.28%
Van Phu Homes Joint Stock Company	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Real estate consultancy, brokerage, and auction	70%
Van Phu Investment Consultancy Company Limited	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Management and design consultancy	100%
Union Success Vietnam Joint Stock Company (*)	No. 119 Pho Moi, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City	Real estate business	98.39%
Son Thang Trading and Service Company Limited (*)	42 Quang Trung, Dong Hoi Ward, Quang Binh Province	Accommodation services	99%
Van Phu Hotel Investment and Management Joint Stock Company (*)	104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi City	Accommodation services	90%

(*) The Company controls these subsidiaries indirectly through another subsidiary.

2. REPORTING PERIOD AND FUNCTIONAL CURRENCY**2.1 Reporting period**

The Report on the Use of Proceeds from Private Bond Issuance is prepared to present the use of proceeds from the issuance of bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, and VPI12603 as at 30 June 2026.

2.2 Accounting currency

The currency used in accounting is Vietnamese Dong (VND), as all receipts and payments are made in VND.

3. BASIS OF PREPARATION AND PURPOSE OF THE REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM PRIVATE BOND ISSUANCE**3.1 Basis of preparation of the Report on the Use of Proceeds from Private Bond Issuance**

The Report on the Use of Proceeds from Private Bond Issuance is prepared and presented on the historical cost basis, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the current Vietnamese Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the Report on the Use of Proceeds from Bond Issuance.

The Report on the Use of Proceeds from Bond Issuance is prepared on a cash receipts and payments basis, and forms part of the Company's total cash flows.

REPORT ON THE USE OF CAPITAL FROM THE PRIVATE BOND ISSUANCE

For bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, VPI12603 until 30 June 2026

3.2 Purpose of use of the Report on the Use of Proceeds from Private Bond Issuance

The Company prepares this Report on the Use of Proceeds for the purposes of information disclosure, reporting to State management agencies, and reporting to the holders of bonds VPIH2426001, VPIH2427002, VPI12501, VPI12502, VPI12503, VPI12504, VPI12601, VPI12602, and VPI12603, as well as for inclusion in the dossiers for the Company's new bond issuances in accordance with current legal regulations. Accordingly, this Report on the Use of Proceeds may not be appropriate for use for any other purpose.

4. EVENTS AFTER THE DATE OF THE REPORT ON THE USE OF PROCEEDS FROM PRIVATE BOND ISSUANCE

On 06 July 2026, the Company disbursed funds to 3DART Design Consultancy and Technology Solutions Joint Stock Company and Dai Hong Phat Consultancy and Service Company Limited in the amounts of VND 108,000,000 and VND 59,675,700, respectively, in accordance with Resolution No. 1704/NQ-HĐQT dated 17 April 2026 (bond code VPI12601).

On 17 July 2026, the Company disbursed funds to 10 Design Asia Company Limited and MIT Vietnam Investment Consultancy Joint Stock Company in the amounts of VND 2,015,287,500 and VND 81,410,000, respectively, in accordance with Resolution No. 1704/NQ-HĐQT dated 17 April 2026 (bond code VPI12601).

Apart from the events mentioned above, the Company's Board of General Directors confirms that no other events occurred after the date of the Report on the Use of Proceeds requiring disclosure in the Company's Report on the Use of Proceeds from Private Bond Issuance up to 30 June 2026.



Deputy General Director
LAM HOANG DANG
Ha Noi, Viet Nam
26 August 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 226 /CV-VPI

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh
toán gốc, lãi

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Tài chính Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 Số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu (Báo cáo đối với các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo, không bao gồm cả thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:

a) Thông tin tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu định kỳ:

- Kỳ báo cáo: 6 tháng năm 2026 (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026).
- Ngày thống kê: 30/06/2026.
- Nội dung báo cáo: Chi tiết tại phụ lục 1 đính kèm



- b) Thông tin về hoàn thành việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu tại ngày đáo hạn: Chi tiết theo mã VPIH2426001 tại bảng phụ lục 1 đính kèm.
- Ngày thống kê: 30/06/2026.
- c) Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Không có.
- Ngày thống kê: 30/06/2026.
- d) Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán: Không có.
- Ngày thống kê: 30/06/2026.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, D3.

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên)



Phan Thanh Quang.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lâm Hoàng Lăng

Phụ lục 1: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.

(Đính kèm công văn số **226**/CV-VPI ngày 26 tháng 08 năm 2026)

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dự nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng)	Trả lãi/Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1)=(2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu có thể kết quả đàm phán)
											Số tiền đã thanh toán (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh gốc lãi	
1	VPIH2426001	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	27/06/2026	29/06/2026	29/06/2026	11,0%	7.183.561.645	7.183.561.645	-	-	-	-
2	VPIH2427002	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	30/3/2026	30/3/2026	30/3/2026	11,0%	6.780.821.918	6.780.821.918	-	-	-	-
3	VPIH2427002	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	30/6/2025	30/6/2025	30/6/2025	11,0%	6.931.506.850	6.931.506.850	-	-	-	-
4	VPI12501	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	9/5/2026	11/5/2026	11/5/2026	10,5%	7.810.273.973	7.810.273.973	-	-	-	-
5	VPI12502	250.000.000.000	250.000.000.000	Lãi	15/02/2026	23/02/2026	23/02/2026	10,0%	12.602.739.728	12.602.739.728	-	-	-	-
6	VPI12503	135.000.000.000	135.000.000.000	Lãi	30/04/2026	4/5/2026	4/5/2026	10,0%	6.694.520.547	6.694.520.547	-	-	-	-
7	VPI12504	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	26/3/2026	26/3/2026	26/3/2026	11,0%	4.068.493.151	4.068.493.151	-	-	-	-
8	VPI12504	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	26/06/2026	26/06/2026	26/06/2026	11,0%	4.158.904.110	4.158.904.110	-	-	-	-
9	VPI12601	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	23/11/2026	-	-	11,5%	-	-	-	-	-	-
10	VPI12602	180.000.000.000	180.000.000.000	Lãi	7/8/2026	-	-	11,0%	-	-	-	-	-	-
11	VPI12603	150.000.000.000	150.000.000.000	Lãi	2/12/2026	-	-	11,5%	-	-	-	-	-	-
12	VPIH2426001	150.000.000.000	150.000.000.000	Gốc	27/06/2026	29/06/2026	29/06/2026	-	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	-	-

*Ngày thanh toán danh nghĩa là ngày dự kiến trả lãi/lãi gốc theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu;

Ngày thanh toán theo kế hoạch là ngày thanh toán danh nghĩa đã điều chỉnh theo lịch làm việc (theo nguyên tắc lấy ngày làm việc tiếp theo nếu ngày thanh toán danh nghĩa rơi vào ngày nghỉ);

Ngày thanh toán thực tế là ngày Tổ chức phát hành thực hiện thanh toán gốc/lãi cho người sở hữu trái phiếu.

* Do ngày 09/05/2026 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc tiếp sau.

*** Do ngày 15/2/2026 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc liền sau.*

**** Do ngày 30/04/2026 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc liền sau.*

**** Do ngày 27/06/2026 không phải là ngày làm việc nên tổ chức phát hành sẽ thanh toán vào ngày làm việc liền sau.*



**VAN PHU REAL ESTATE
DEVELOPMENT JOINT
STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Number: 226/CV-VPI

Hanoi, August 26, 2026

*Re: Disclosure of information on the
payment of principal and interest*

To: Hanoi Stock Exchange.

Pursuant to the provisions of Circular No. 76/2024/TT-BTC dated November 06, 2024 of the Ministry of Finance guiding the regime of information disclosure and reporting on the offering and trading of individual corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds to the international market, Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company sends the content of information disclosure on the situation the form of payment of bond principal and interest is as follows:

1. Business Information:

- Business name: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.
- Business Registration Certificate No. 0102702590 issued by the Department of Finance of Hanoi City, first registered on 12/03/2008 (amended and supplemented).
- Head office address: No. 104 Thai Thịnh Street, Dong Da Ward, Hanoi City.
- Telephone Number: +84 24 6258 3535 Transaction Fax Number: +84 24 6258 3636
Email Address:
- Type of business: Public joint stock enterprise.
- Main business activities: Real estate business.
- Tax code: 0102702590

2. Payment of bond principal and interest (*Reporting on outstanding bonds at the beginning of the reporting period, excluding payments for bond redemption/swap/conversion*). Specifics:

- a) Information on periodic bond principal and interest payment:
- Reporting period: 6 months of 2026 (from 01/01/2026 to 30/06/2026).

- Statistical date: 30/06/2026.
- Contents of the report: Details in Appendix 1 attached.
- b) Information on the completion of the payment of bond principal and interest at maturity: Details according to the VPIH2426001 code in the attached Appendix 1 table.
- Statistical date: 30/06/2026.
- c) Information on late payment of bond principal and interest: None.
- Statistics date: 30/06/2026.
- d) Information on updating additional payments/completing payment of bond principal and interest after late payment: None.
- Statistical date: 30/06/2026.

We commit to take full responsibility before the law for the content and accuracy of the information disclosed above./.

Recipients:

- As above;
- Save: VT, D3.

SCHEDULER

*(Signing and specifying
full names)*

**LEGAL REPRESENTATIVE OR
AUTHORIZED PERSON OR PERSON
AUTHORIZED TO DISCLOSE
INFORMATION**

*(Signing, clearly stating full names and
seals)*

Appendix 1: Payment of bond principal and interest of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.

(Attached to Official Letter No. 226/CV-VPI dated August 26, 2026)

No	Bond code	Issue value in par value (VND)	Principal balance value at par value at the end of the Statistical Day (VND)	Interest Payment /Principal Payment	Nominal Payment Date	Plan Payment Date	Actual payment date	Interest rate paid in the period (%/year)	Amount to be paid (VND) (1)=(2)+(3)+(4)	Amount paid on time (VND) (2)	In case the enterprise is late in paying the principal or interest of bonds			
											Late payment amount (3)	Unpaid amount (4)	Reasons for late payment of principal and interest	The situation of negotiation with investors on the payment of principal and interest (specifying the negotiation results)
1	VPIH2426001	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	27/06/2026	29/06/2026	29/06/2026	11.0%	7,183,561,645	7,183,561,645	-	-	-	-
2	VPIH2427002	250,000,000,000	250,000,000,000	Interest	30/3/2026	30/3/2026	30/3/2026	11.0%	6,780,821,918	6,780,821,918	-	-	-	-
3	VPIH2427002	250,000,000,000	250,000,000,000	Interest	30/6/2025	30/6/2025	30/6/2025	11.0%	6,931,506,850	6,931,506,850	-	-	-	-
4	VPI12501	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	9/5/2026	11/5/2026	11/5/2026	10.5%	7,810,273,973	7,810,273,973	-	-	-	-
5	VPI12502	250,000,000,000	250,000,000,000	Interest	15/02/2026	23/02/2026	23/02/2026	10.0%	12,602,739,728	12,602,739,728	-	-	-	-
6	VPI12503	135,000,000,000	135,000,000,000	Interest	30/04/2026	4/5/2026	4/5/2026	10.0%	6,694,520,547	6,694,520,547	-	-	-	-
7	VPI12504	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	26/3/2026	26/3/2026	26/3/2026	11.0%	4,068,493,151	4,068,493,151	-	-	-	-
8	VPI12504	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	26/06/2026	26/06/2026	26/06/2026	11.0%	4,158,904,110	4,158,904,110	-	-	-	-
9	VPI12601	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	23/11/2026	-	-	11.5%	-	-	-	-	-	-
10	VPI12602	180,000,000,000	180,000,000,000	Interest	7/8/2026	-	-	11.0%	-	-	-	-	-	-
11	VPI12603	150,000,000,000	150,000,000,000	Interest	2/12/2026	-	-	11.5%	-	-	-	-	-	-
12	VPIH2426001	150,000,000,000	150,000,000,000	Principal	27/06/2026	29/06/2026	29/06/2026	-	150,000,000,000	150,000,000,000	-	-	-	-

**Nominal payment date is the expected date of interest/principal payment according to the terms and conditions of the bond;*

The planned payment date is the adjusted nominal payment date according to the working schedule (on the principle of taking the next business day if the nominal payment date falls on a holiday);

The actual payment date is the date on which the issuer makes the principal/interest payment to the bondholder.

** Since 09/05/2026 is not a working day, the issuer will pay on the following business day.*

*** Because February 15, 2026 is not a working day, the issuer will pay on the following business day.*

**** Because 30/04/2026 is not a working day, the issuer will pay on the following business day.*

**** Because 27/06/2026 is not a working day, the issuer will pay on the following business day.*

**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: **227** /CV-VPI

V/v: Công bố thông tin về tình hình thực
hiện các cam kết với người sở hữu trái
phiếu

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (“HNX”)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình thực hiện các cam kết của doanh nghiệp phát hành đối với người sở hữu trái phiếu như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Tài chính Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535. Số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Mã số thuế: 0102702590

2. Kỳ báo cáo: 6 tháng 2026 (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026)**3. Tình hình thực hiện quy định về công bố thông tin theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ:**

STT	Mã trái phiếu	Tình hình thực hiện công bố thông tin định kỳ (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện công bố thông tin về việc mua lại, hoán đổi, chuyển đổi, thực hiện quyền (nếu có) (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện công bố thông tin bất thường (tuân thủ/ không tuân thủ)	Tình hình thực hiện công bố thông tin khác (tuân thủ/ không tuân thủ) (nếu có)
1	VPIH2426001	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ

2	VPIH2427002	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
3	VPI12501	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
4	VPI12502	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
5	VPI12503	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
6	VPI12504	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
7	VPI12601	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
8	VPI12602	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ
9	VPI12603	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ	Tuân thủ

– Thuyết minh cụ thể tình hình thực hiện quy định về công bố thông tin:

Tổ chức phát hành đã tuân thủ thực hiện quy định về Công bố thông tin theo các mã trái phiếu đang còn dư nợ 6 tháng đầu năm 2026, bao gồm: Công bố thông tin định kỳ; công bố thông tin về việc mua lại, hoán đổi, chuyển đổi, thực hiện quyền (nếu có); Công bố thông tin bất thường; Công bố thông tin khác (nếu có).

4. Tình hình thực hiện các cam kết khác theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ:

Doanh nghiệp phát hành công bố cụ thể về việc tuân thủ các cam kết của doanh nghiệp phát hành theo phương án phát hành và nội dung công bố thông tin trước đợt phát hành: Chi tiết theo phụ lục 01 đính kèm.

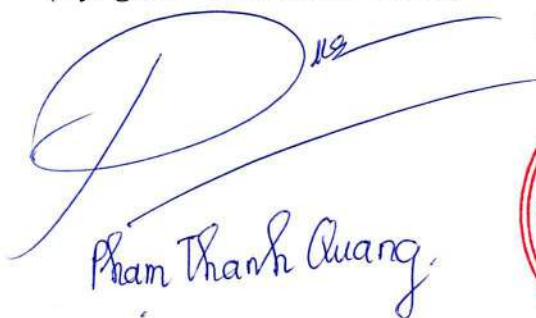
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, D3;

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)


Phạm Thanh Quang

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)




PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lâm Hoàng Lăng

Phụ lục 01: Tình hình thực hiện các cam kết khác theo từng mã trái phiếu đang còn dư nợ.

(Đính kèm công văn số **227**/CV-VPI ngày **26** tháng **8** năm 2026)

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
1	VPIH2426001	27/06/2024	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA ngày 21/06/2024 được ký kết giữa Tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Bắc Ái (mã số doanh nghiệp: 0314126148) nhằm thực hiện một phần công việc (ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Dự án đầu tư Xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1, thành phố Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT số 6827/HĐ-UBND ngày 25/11/2016 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư HNS Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest – Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Bắc Ái và các phụ lục kèm theo)	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	8.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
2	VPIH2427002	30/12/2024	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đầu tư xây dựng một phần dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông cụ thể là ô đất quy hoạch ký hiệu TT39, TT40 để xây dựng nhà ở liền kề; tại ô đất P1, P2 để làm bãi đỗ xe; tại ô đất HT01 để xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm, bố trí vườn hoa, cây xanh...; tại ô đất X13 để trồng cây xanh và 1.930 m2 đất làm đường giao thông (các lô đất nêu trên được gọi chung là “lô đất KĐT Văn Phú Hà Đông”) theo Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest số 374/QĐ-VPI ngày 28/10/2019 v/v phê duyệt lập dự án đầu tư công trình gara để xe tại ô đất P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39+40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01.	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	14.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
3	VPI12501	09/05/2025	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với ông Tô Như Thắng theo Hợp đồng vay vốn số: 2703/HĐVV-VPI ký ngày 27/03/2025 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên vay và ông Tô Như Thắng với tư cách là bên cho vay.	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	6.250.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
4	VPI12502	15/8/2025	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ, một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0106746133 (“Văn Phú Giảng Võ”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Văn Phú Giảng Võ được sử dụng số tiền này để góp vốn vào Công ty TNHH Phát triển đô thị HNB, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 2400951719 (“Công Ty HNB”). Sau khi nhận được vốn góp của Văn Phú Giảng Võ, Công Ty HNB được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu phía Bắc, Khu đô thị số 22 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, một dự án được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 (“Dự Án KĐT 22 Bắc Giang”). Trong trường hợp việc giải ngân vào Dự Án KĐT 22 Bắc Giang được thực hiện theo tiến độ thì Công Ty HNB được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	12.500.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
5	VPI12503	31/10/2025	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Đầu tư góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh. Sau khi nhận được vốn góp từ Tổ Chức Phát Hành theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh, Văn Phú Bắc Á sẽ sử dụng số tiền này để thực hiện Dự Án BT theo đúng các quy định của Hợp Đồng BT và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm sử dụng vốn. Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để góp vốn theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để đầu tư tài chính phù hợp với quy định của pháp luật với thời gian đầu tư phù hợp với kế hoạch, tiến độ góp vốn để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn.	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	6.600.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
6	VPI12504	26/12/2025	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp số 0200829034 (“Công Ty Union Success”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công Ty Union Success được sử dụng số tiền này để thực hiện thanh toán chi phí đầu giá bao gồm nhưng không giới hạn chi phí quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, các chi phí khác (nếu có) và các chi phí thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế (“Dự Án Nhà Ở Huế”). Trong trường hợp việc giải ngân góp vốn vào Công ty Union Success được giải ngân theo tiến độ phù hợp với kế hoạch sử dụng vốn thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi ngắn hạn tại các ngân hàng	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
				(thông qua các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng) và/hoặc đầu tư vào giấy tờ có giá do các tổ chức tín dụng phát hành	
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	9.500.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
7	VPI12601	23/04/2026	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Thực hiện Dự án Xây dựng tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex tại phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội mà Tổ Chức Phát Hành là một trong các chủ đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1949/QĐ-UBND ngày 15/04/2026 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và các văn bản liên quan (bao gồm cả các văn bản điều chỉnh, sửa đổi, thay thế (nếu có)) (“Dự Án”) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 23/VPI-VPI2 ngày 20/05/2022, Phụ lục hợp đồng số 23A/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 15/03/2024 và Phụ lục hợp đồng số 23B/PLHĐ/VPI-VP2 ngày 18/11/2025 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
				cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí (một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp là 0107284467) cùng các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có). Trong trường hợp việc giải ngân tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu để thực hiện Dự Án được thực hiện theo tiến độ thì Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng phần vốn tạm thời nhàn rỗi để gửi tiền tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài, mua chứng chỉ tiền gửi do ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo không ảnh hưởng đến mục đích phát hành Trái Phiếu.	
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	7.000.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
8	VPI12602	7/5/2026	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech, một công ty được thành lập và đang hoạt động theo pháp luật Việt Nam với mã số doanh nghiệp 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/07/2015, thay đổi lần 13, ngày 08/09/2025 (“Công Ty New Tech”). Sau khi nhận được vốn góp của Tổ Chức Phát Hành bằng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, Công ty New Tech được sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech (“Dự án Vlasta Premier – Phú Thuận”) tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh	Tuân thủ
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	11.500.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ
9	VPI12603	2/6/2026	Mục đích phát hành (Nêu cụ thể)	Cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với ông Tô Như Thắng theo Hợp đồng vay vốn số: 2005/HĐVV-VPI ký ngày	Tuân thủ

STT	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Nội dung	Chi tiết nội dung	Kết quả tuân thủ
				20/05/2026 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên vay và ông Vũ Thanh Tuấn với tư cách là bên cho vay.	
			Tài sản bảo đảm (Nêu cụ thể)	7.600.000 cổ phiếu VPI tại thời điểm phát hành	Tuân thủ
			Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu (Nêu cụ thể)	Căn cứ các báo cáo/công bố thông tin định kỳ về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu	Đủ; Đúng hạn
			Cam kết mua lại trước hạn	Cụ thể tại phương án phát hành đã công bố thông tin	Tuân thủ
			Cam kết về chuyển đổi trái phiếu	Không có	
			Các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành (Nêu cụ thể)	Tuân thủ các quy định pháp luật.	Tuân thủ

No.: 227 /CV-VPI

*Disclosure of information on the
performance of commitments to
bondholders*

*Hanoi, 26 August 2026***To: Hanoi Stock Exchange (“HNX”)**

Pursuant to Circular No. 76/2024/TT-BTC dated 06 November 2024 of the Ministry of Finance guiding the information disclosure and reporting regime for private placements and trading of corporate bonds in the domestic market and offerings of corporate bonds to the international market, Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company hereby submits its periodic disclosure on the issuer’s performance of commitments to bondholders as follows:

1. Enterprise information

- Enterprise name: Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company.
- Enterprise Registration Certificate No. 0102702590 issued by the Hanoi Department of Finance, first registered on 12 March 2008 (as amended and supplemented).
- Head office address: No. 104 Thai Thinh, Dong Da Ward, Hanoi
- Telephone: +84 24 6258 3535. Transaction fax: +84 24 6258 3636 Email address:
- Enterprise type: Public joint stock company.
- Principal business line: Real estate business.
- Tax identification number: 0102702590

2. Reporting period: First six months of 2026 (from 01 January 2026 to 30 June 2026)**3. Status of compliance with information disclosure regulations for each outstanding bond code:**

No	Bond code	Status of periodic information disclosure (compliant/non-compliant)	Status of information disclosure regarding redemption, swap, conversion and exercise of rights (if	Status of extraordinary information disclosure (compliant/non-compliant)	Status of other information disclosure (compliant/non-compliant) (if any)
.					

			any) (compliant/no n-compliant)		
1	VPIH242600 1	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
2	VPIH242700 2	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
3	VPI12501	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
4	VPI12502	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
5	VPI12503	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
6	VPI12504	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
7	VPI12601	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
8	VPI12602	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant
9	VPI12603	Compliant	Compliant	Compliant	Compliant

– Detailed explanation of compliance with information disclosure regulations:

The Issuer complied with information disclosure regulations for all bond codes outstanding during the first six months of 2026, including periodic information disclosure; disclosure regarding redemption, swap, conversion and exercise of rights (if any); extraordinary information disclosure; and other information disclosure (if any).

4. Status of performance of other commitments for each outstanding bond code:

The issuer specifically discloses its compliance with commitments under the issuance plan and the pre-issuance information disclosure: Details are provided in attached Appendix 01.

We undertake full legal responsibility for the content and accuracy of the information disclosed above./.

Recipients:

- As addressed
above;
- Filed:
Administration,
D3;

REPORT PREPARED BY

*(Signature, full name and
title)*

LEGAL REPRESENTATIVE OR AUTHORIZED REPRESENTATIVE OR PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

(Signature, full name and seal)

Appendix 01: Status of performance of other commitments for each outstanding bond code.

(Attached to Official Letter No. *227*/CV-VPI dated 26/8/2026)

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
1	VPIH2426001	27/06/2024	Purpose of issuance (specify)	Capital contribution under Business Cooperation Contract No. 2106/2024/HĐHT/VPI-VPBA dated 21 June 2024 between the Issuer and Van Phu - Bac Ai Investment Joint Stock Company (enterprise code: 0314126148) to perform part of the work (advance payment for site-clearance compensation) under the Build-Transfer Contract for the project to construct the connecting road section from Pham Van Dong Street to the Go Dua Intersection – National Highway 1, Thu Duc City, in the form of a public-private partnership (BT Contract No. 6827/HĐ-UBND dated 25 November 2016 between the Ho Chi Minh City People's Committee and the consortium of HNS Vietnam Investment Joint Stock Company – Van Phu Invest Joint Stock Company – Bac Ai Construction Investment Consultancy Joint Stock Company, together with the attached appendices).	Compliant
			Collateral (specify)	8,000,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
2	VPIH2427002	30/12/2024	Purpose of issuance (specify)	Payment of the land user's financial obligations and investment in construction of part of the Van Phu New Urban Area project, Ha Dong District, specifically planning plots TT39 and TT40 for terraced housing; plots P1 and P2 for parking areas; plot HT01 for an underground wastewater treatment station with flower gardens and greenery; plot X13 for greenery; and 1,930 m ² of land for roads (collectively, the "Van Phu Ha Dong Urban Area Land Plots"), pursuant to Decision No. 374/QĐ-VPI dated 28 October 2019 of Van Phu Invest Joint Stock Company approving preparation of the investment project for a parking garage on plot P1, low-rise housing on planning plots TT39+40, and an underground wastewater treatment station combined with landscaping on planning plot HT01.	Compliant
			Collateral (specify)	14,000,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
3	VPI12501	09/05/2025	Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
			Purpose of issuance (specify)	Restructuring the Issuer's debt to Mr. Tô Như Thắng under Loan Agreement No. 2703/HĐVV-VPI dated 27 March 2025 between the Issuer as borrower and Mr. Tô Như Thắng as lender.	Compliant
			Collateral (specify)	6,250,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of	Compliance with applicable laws.	Compliant

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			the issuer (specify)		
4	VPI12502	15/8/2025	Purpose of issuance (specify)	Investment by way of capital contribution to Van Phu – Giang Vo One Member Investment Company Limited, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code 0106746133 (“Van Phu Giang Vo”). After receiving the Issuer’s capital contribution from the Bond proceeds, Van Phu Giang Vo may use such funds to contribute capital to HNB Urban Development Company Limited, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code 2400951719 (“HNB Company”). After receiving the capital contribution from Van Phu Giang Vo, HNB Company may use such funds to implement the Northern Area, Urban Area No. 22 in Subdivision No. 2 of Bac Giang City, approved in principle by the Bac Giang Provincial People’s Committee (now Bac Ninh Province) under Decision No. 70/QĐ-UBND dated 18 January 2022 (“Bac Giang Urban Area 22 Project”). Where disbursement to the project follows the schedule, HNB Company may use temporarily idle funds for financial investments in accordance with law for periods consistent with the capital contribution plan and schedule in order to optimize capital costs.	Compliant
			Collateral (specify)	12,500,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			payments (specify)		
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
5	VPI12503	31/10/2025	Purpose of issuance (specify)	Investment by way of capital contribution under the Business Cooperation Contract. After receiving the Issuer's contribution under that contract, Van Phu Bac Ai shall use the funds to implement the BT Project in accordance with the BT Contract and applicable law at the time the funds are used. Where disbursement of Bond proceeds for the capital contribution follows the schedule, the Issuer may use temporarily idle funds for financial investments in accordance with law for periods consistent with the capital contribution plan and schedule in order to optimize capital costs.	Compliant
			Collateral (specify)	6,600,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			payments (specify)		
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
6	VPI12504	26/12/2025	Purpose of issuance (specify)	Investment by way of capital contribution to Union Success Vietnam Joint Stock Company, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code 0200829034 ("Union Success Company"). After receiving the Issuer's capital contribution from the Bond proceeds, Union Success Company may use the funds to pay auction expenses, including without limitation land-use-right costs, assets attached to land, other costs (if any), and costs of implementing the Housing Construction Investment Project on land plots along Tran Cao Van and Nguyen Tri Phuong Streets, Thuan Hoa Ward, Hue City ("Hue Housing Project"). Where capital contribution is disbursed according to the capital-use plan, the Issuer may place temporarily idle funds in short-term bank deposits and/or invest in valuable papers issued by credit institutions.	Compliant
			Collateral (specify)	9,500,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
7	VPI12601	23/04/2026	Purpose of issuance (specify)	Implementation of the Van Phu Complex mixed-use building project in Tu Liem Ward, Hanoi, for which the Issuer is one of the investors under Decision No. 1949/QĐ-UBND dated 15 April 2026 of the Hanoi People's Committee approving the investment policy and investor, together with related documents, including amendments, replacements or supplements (if any) (the "Project"), pursuant to Business Cooperation Contract No. 23/VPI-VPI2 dated 20 May 2022, Appendix No. 23A/PLHĐ/VPI-VP2 dated 15 March 2024 and Appendix No. 23B/PLHĐ/VPI-VP2 dated 18 November 2025 between the Issuer and Tan Tri Real Estate Investment Joint Stock Company (enterprise code 0107284467), together with other appendices and amendments or supplements (if any). Where disbursement of Bond proceeds for the Project follows the schedule, the Issuer may place temporarily idle funds with	Compliant

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
				commercial banks or foreign bank branches or purchase certificates of deposit issued by them, in accordance with law and without affecting the purpose of the Bond issuance.	
			Collateral (specify)	7,000,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
8	VPI12602	7/5/2026	Purpose of issuance (specify)	Investment by way of capital contribution to New Tech Construction Investment Joint Stock Company, a company established and operating under Vietnamese law with enterprise code 0313333920, first issued by the Business Registration Division of the Ho Chi Minh City Department of Finance on 06 July 2015 and amended for the 13th time on 08 September 2025 ("New Tech Company"). After receiving the Issuer's capital contribution from the Bond proceeds, New Tech Company may use the funds to implement the New Tech mixed-use commercial,	Compliant

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
				service and residential project (“Vlasta Premier – Phu Thuan Project”) on Dao Tri Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City.	
			Collateral (specify)	11,500,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant
9	VPI12603	2/6/2026	Purpose of issuance (specify)	Restructuring the Issuer’s debt to Mr. Vũ Thanh Tuấn under Loan Agreement No. 2005/HĐVV-VPI dated 20 May 2026 between the Issuer as borrower and Mr. Vũ Thanh Tuấn as lender.	Compliant
			Collateral (specify)	7,600,000 VPI shares at the time of issuance	Compliant
			Status of bond interest and principal payments (specify)	Based on periodic reports/information disclosures regarding bond principal and interest payments	Paid in full; on time

No.	Bond code	Issue date	Item	Details	Compliance result
			Early redemption commitment	As specified in the disclosed issuance plan	Compliant
			Bond conversion commitment	None	
			Other commitments of the issuer (specify)	Compliance with applicable laws.	Compliant

**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: ~~27~~4/CV-VPI

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

V/v: Công bố thông tin về tình hình tài chính

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102702590 do Sở Tài chính Thành Phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: +84 24 6258 3535 số fax giao dịch: +84 24 6258 3636 địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Doanh nghiệp cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Mã số thuế: 0102702590

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: 6 tháng năm 2026 (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:

Chỉ tiêu	Kỳ trước*	Kỳ báo cáo
1, Vốn chủ sở hữu (đồng)	5.225.838.778.778	5.731.658.112.392
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.200.495.770.000	3.200.495.770.000
- Thặng dư vốn cổ phần	574.656.557.853	574.656.557.853
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.194.700.211.612	1.585.247.382.333
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-
- Quỹ đầu tư phát triển	15.177.859.740	15.177.859.740



Chỉ tiêu	Kỳ trước*	Kỳ báo cáo
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	18.388.929.869	30.658.498.290
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	222.419.449.704	325.422.044.176
2, Tổng số nợ phải trả (đồng)	7.934.790.640.550	10.086.301.512.936
- Nợ vay ngân hàng	4.617.518.492.950	4.359.631.327.614
- Nợ vay từ phát hành trái phiếu	1.440.800.000.000	2.215.000.000.000
+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	790.800.000.000	1.565.000.000.000
+ Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	650.000.000.000	650.000.000.000
+ Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế		
- Nợ phải trả khác	1.876.472.147.600	3.511.670.185.322
<i>(Nêu cụ thể các khoản nợ phải trả)</i>		
3, Cơ cấu vốn (lần):		
- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,60	0,64
- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,52	1,76
4, Khả năng thanh toán (lần):		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	2,28	1,92
- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn)	0,78	0,32
- Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	14,50	9,47
5, Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):		
- Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu	0,28	0,39
- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu	0,15	0,27

Chỉ tiêu	Kỳ trước*	Kỳ báo cáo
6, Lợi nhuận (đồng):		
- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	175.549.827.214	260.277.725.212
- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính	144.691.129.365	156.699.390.473
- Lỗ lũy kế (nếu có)		
7, Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,10%	0,99%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,77%	2,73%
8, Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán...) (nếu có)		

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty Phát triển Bất động sản Văn Phú đã được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam)

* Kỳ trước: 6 tháng năm 2025.

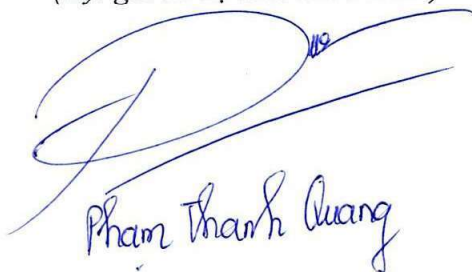
3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện:

- Tổ chức kiểm toán: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026: Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



Phạm Thanh Quang

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lâm Hoàng Lăng

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, D3.

Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty Phát triển Bất động sản Văn Phú đã được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.