VANPHU

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**<br>**VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**<br>---------- | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**<br>**Independence - Freedom – Happiness**<br>---------- o0o ---------- |
| Số: 209 /2026/CBTT-VPI<br>No.: 209 /2026/CBTT-VPI | *Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026*<br>*Hanoi, October 16, 2026* |

# CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
# *EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE*

**Kính gửi:** **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission**
**- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchanges**
**- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange**

1. **Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú**
   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: **VPI**
   - Địa chỉ/*Address of headoffice*: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đống 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*:
   - Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

     *Minutes of Vote Counting and Resolution of the General Meeting of Shareholders adopted by written consultation of shareholders.*
   - Thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung Điều 6 Điều lệ Công ty theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/10/2026.

     *Approval in principle of the amendment and supplementation of Article 6 of the Company's Charter, as approved under Resolution No. 1610-02/2026/NQ-GMS of the General Meeting of Shareholders adopted by written consultation of shareholders dated 16 October 2026.*

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 16/10/2026.

   *This information was published on the company's website https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/ under the Other Disclosed Documents section on 16/10/2026*

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.

VANPHU

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

***Nơi nhận:***
***Recipients:***
- Như trên;
- Lưu VT;

***Tài liệu đính kèm/ Attached documents:***
- Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết ĐHĐCĐ theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 16/10/2026.

  *Minutes of Vote Counting and Resolution of the General Meeting of Shareholders adopted by written consultation of shareholders dated 16 October 2026.*

**Người đại diện theo pháp luật**
***Legal Representative***
**Phó Chủ tịch HĐQT**
***Vice Chairman of the Board of Directors***

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

**Tô Như Thắng**

BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

VANPHU

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

# BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

*(THEO HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN BẰNG VĂN BẢN)*

| | | |
|---|---|---|
| **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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008. |
| **Trụ sở chính** | : | Số 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, Tp Hà Nội |

Hôm nay, vào hồi 09. giờ 00. phút ngày 16 tháng 10 năm 2026, tại trụ sở Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú (**"Công ty Văn Phú"**) tại số 104 Thái Thịnh, phường Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam, Hội đồng quản trị Công ty Văn Phú gồm những người sau đây:

- Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT;
- Bà Nguyễn Diệu Tú – Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Triệu Hữu Đại – Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên HĐQT;
- Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT;
- Ông Trịnh Thanh Hải – Thành viên độc lập HĐQT;
- Ông Nguyễn Thái Sơn – Thành viên độc lập HĐQT.

HĐQT Công ty Văn Phú tổ chức thực hiện kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm phiếu gồm các ông/bà sau đây:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Ông Tô Như Toàn | : | Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật |
| 2. | Ông Phạm Bá Tân | : | Cổ đông giám sát |
| 3. | Ông Nguyễn Kiên Cường | : | Thư ký thực hiện kiểm phiếu |

Cùng tiến hành kiểm phiếu biểu quyết các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

VANPHU

## I. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến bằng văn bản

Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú tổ chức việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể:

- Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
- Quy chế bầu cử bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030;
- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai;
- Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai.

Phương thức gửi phiếu biểu quyết: cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến bằng hình thức gửi thư.

## II. Kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:

- Vốn điều lệ của Công Ty Văn Phú: 3.520.543.740.000 VNĐ
- Tổng số cổ phần của Công Ty Văn Phú: 352.054.374 cổ phần.
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 352.054.374 cổ phần, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết.
- Mỗi một cổ đông được nhận một Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản **("Phiếu Ý Kiến")** từ Công ty Văn Phú. Trên Phiếu Ý Kiến có ghi số cổ phần sở hữu của cổ đông tương ứng với số phiếu được biểu quyết. Mỗi một cổ phần tương ứng một phiếu biểu quyết.
- Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết: 796 cổ đông, đại diện cho 100% tổng số phiếu biểu quyết *(căn cứ theo danh sách cổ đông do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập ngày 25/09/2026)*.
- Tổng số phiếu lấy ý kiến gửi đến cổ đông: 796 phiếu, tương ứng với 352.054.374 cổ phần, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết.
- Tổng số phiếu lấy ý kiến cổ đông gửi về: 31 phiếu, tương ứng với 307.355.530 cổ phần, chiếm 87,30% tổng số phiếu biểu quyết, trong đó:
  - Số phiếu lấy ý kiến hợp lệ thu về: 31 phiếu, tương ứng với 307.355.530 cổ phần, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về.
  - Số phiếu lấy ý kiến không hợp lệ thu về: 0 phiếu, tương ứng với 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về.
- Tổng số phiếu cổ đông không gửi về: 765 phiếu, tương ứng 44.698.844 cổ phần, chiếm 12,70% tổng số phiếu biểu quyết.

*(Danh sách cổ đông tham gia biểu quyết lấy ý kiến bằng văn bản đính kèm Biên bản kiểm phiếu này)*

1. Thông qua miễn nhiệm thành viên độc lập Hội đồng quản trị đối với ông Trịnh Thanh Hải theo nội dung Tờ trình số 01/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị và dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

| Biểu quyết | Số phiếu | Số phiếu biểu quyết (cổ phần) | Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|
| Tán thành | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Không tán thành | 0 | 0 | 0 |
| Không có ý kiến | 0 | 0 | 0 |

2. Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030.

| Biểu quyết | Số phiếu | Số phiếu biểu quyết (cổ phần) | Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|
| Tán thành | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Không tán thành | 0 | 0 | 0 |
| Không có ý kiến | 0 | 0 | 0 |

3. Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai theo nội dung Tờ trình số 02/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị và dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

| Biểu quyết | Số phiếu | Số phiếu biểu quyết (cổ phần) | Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|
| Tán thành | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Không tán thành | 0 | 0 | 0 |
| Không có ý kiến | 0 | 0 | 0 |

4. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai theo nội dung Tờ trình số 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị và dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

| Biểu quyết | Số phiếu | Số phiếu biểu quyết (cổ phần) | Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|
| Tán thành | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Không tán thành | 0 | 0 | 0 |
| Không có ý kiến | 0 | 0 | 0 |

5. Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều 6 Điều lệ Công ty Văn Phú theo nội dung Tờ trình số 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị và dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ gửi kèm Phiếu lấy ý kiến.

| Biểu quyết | Số phiếu | Số phiếu biểu quyết (cổ phần) | Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết (%) |
|---|---|---|---|
| Tán thành | 29 | 305.396.893 | 99,36 |
| Không tán thành | 2 | 1.958.637 | 0,64 |
| Không có ý kiến | 0 | 0 | 0 |

6. Kết quả bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị:

| Stt | Tên thành viên độc lập Hội đồng quản trị | Số phiếu bầu | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Văn Vụ | 307.355.530 | 87,30 |

**III. Các nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua**

1. Thông qua miễn nhiệm thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 đối với ông Trịnh Thanh Hải theo Đơn từ nhiệm.
2. Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030.
3. Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai theo nội dung Tờ trình số 02/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị.
4. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2 theo nội dung Tờ trình số 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 của Hội đồng quản trị.
5. Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều 6 Điều lệ Công ty theo nội dung Tờ trình số 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 về việc phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai. Giao Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện phù hợp phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông tại Mục III.4 Biên bản này.
6. Bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 bằng phương thức bầu dồn phiếu với kết quả như sau:

| Stt | Tên thành viên độc lập Hội đồng quản trị | Số phiếu bầu | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Văn Vụ | 307.355.530 | 87,30 |

Sau khi bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú nhiệm kỳ 2025 – 2030 gồm 08 thành viên như sau:

1. Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT
2. Bà Nguyễn Diệu Tú – Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông Triệu Hữu Đại – Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT
5. Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên HĐQT
6. Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT
7. Ông Nguyễn Thái Sơn – Thành viên độc lập HĐQT
8. Ông Nguyễn Văn Vụ – Thành viên độc lập HĐQT

VANPHU

Việc kiểm phiếu biểu quyết được hoàn tất vào hồi 12. giờ 00. phút cùng ngày.

Biên bản này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có mâu thuẫn hoặc không thống nhất giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Biên bản này được các thành viên Ban Kiểm phiếu thống nhất 100% thông qua nội dung Biên bản, cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản kiểm phiếu và ký tên xác nhận dưới đây:

**Chữ ký của các thành viên Ban Kiểm phiếu:**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**
**Trưởng Ban kiểm phiếu**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN PHÚ
VANPHU
0102702590

**Tô Như Toàn**

| **Cổ đông giám sát** | **Thư ký thực hiện kiểm phiếu** |
|---|---|
| **Phạm Bá Tân** | **Nguyễn Kiên Cường** |

VANPHU

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |
| Số: 1610-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ | *Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026* |

# NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

*(V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030)*

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú ("Công ty Văn Phú");*
- *Căn cứ kết quả kiểm phiếu tại Biên bản kiểm phiếu về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lập ngày 16/10/2026;*

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua miễn nhiệm thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 đối với ông Trịnh Thanh Hải theo Đơn từ nhiệm.

**Điều 2:** Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030.

**Điều 3:** Bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 bằng phương thức bầu dồn phiếu với kết quả như sau:

| Stt | Tên thành viên độc lập Hội đồng quản trị | Số phiếu bầu | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Văn Vụ | 307.355.530 | 87,30 |

Sau khi bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú nhiệm kỳ 2025 – 2030 gồm 08 thành viên như sau:

1. Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT
2. Bà Nguyễn Diệu Tú – Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông Triệu Hữu Đại – Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT
5. Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên HĐQT
6. Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT
7. Ông Nguyễn Thái Sơn – Thành viên độc lập HĐQT
8. Ông Nguyễn Văn Vụ – Thành viên độc lập HĐQT

VANPHU

**Điều 4: Điều khoản thi hành**

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có mâu thuẫn hoặc không thống nhất giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
**CHỦ TỊCH HĐQT**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

**Tô Như Toàn**

***Nơi nhận:***
- *Như Điều 4;*
- *UBCKNN, HSX (để b/c);*
- *Website Công ty (để CBTT và gửi cổ đông);*
- *Lưu VT.*

VANPHU

| CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập- Tự do- Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ | *Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026* |

# NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

*(V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai và phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2)*

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Văn Phú ("Công ty Văn Phú");*
- *Căn cứ kết quả kiểm phiếu tại Biên bản kiểm phiếu về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lập ngày 16/10/2026;*

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai.

Đơn vị tính: tỷ đồng

| TT | Nội dung | Số tiền | Ghi chú |
|---|---|---|---|
| 1 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025<br>Trong đó: | 1.546 | Theo BCTC riêng 2025 đã kiểm toán |
| *1.1* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2024* | *1.137* | |
| *1.2* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025* | *409* | |
| 2 | Lợi nhuận để thực hiện trích lập các quỹ, chi trả cổ tức | 1.546 | |
| 3 | Chi trả cổ tức | 672 | |
| *3.1* | *Chi trả cổ tức lần thứ nhất* | *320* | *(*) 10% bằng cổ phiếu* |
| *3.2* | *Chi trả cổ tức lần thứ 2* | *352* | *(**)10% bằng cổ phiếu* |
| 4 | Trích lập Quỹ Phát triển Khoa học Công nghệ | 12 | theo phê duyệt tại Nghị quyết số 2304-1/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 |
| 5 | Lợi nhuận sau phân phối còn lại đến cuối năm 2025 (2-3-4) | 862 | |

(*) Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua theo Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 và HĐQT đã triển khai thực hiện như nêu tại Tờ trình số 02/TTr-VPI ngày 01/10/2026.

(**) Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu. Phương án chia cổ tức cụ thể như sau:

- Phương thức và tỷ lệ chi trả: Cổ tức bằng cổ phiếu được chia theo tỷ lệ 10:1 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 01 cổ phần).
- Hình thức chi trả: Cổ tức bằng cổ phiếu

**Điều 2:** Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2.

Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu (Chi tiết theo Tờ trình số: 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 về việc phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ 2).
- Giao cho Hội đồng quản trị quyết định, thực hiện (bao gồm nhưng không giới hạn) các công việc sau đây:
  1. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục liên quan, xem xét và quyết định các nội dung cụ thể của phương án, số lần phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.
  2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông.
  3. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều 6 của Điều lệ Công ty tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của (các) đợt phát hành.
  4. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
  5. Các công việc khác liên quan khác để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

**Điều 3:** Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều 6 Điều lệ Công ty theo nội dung Tờ trình số 03/TTr – VPI ngày 01/10/2026 về việc phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai. Giao Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện phù hợp phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông tại Điều 2 Nghị quyết này.

**Điều 4: Điều khoản thi hành**

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có mâu thuẫn hoặc không thống nhất giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
**CHỦ TỊCH HĐQT**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN PHÚ
VANPHU
0102702590

**Tô Như Toàn**

***Nơi nhận:***
- *Như Điều 4;*
- *UBCKNN, HSX (để b/c);*
- *Website Công ty (để CBTT và gửi cổ đông);*
- *Lưu VT.*

VANPHU

| VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY | SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM<br>Independence – Freedom – Happiness |
|---|---|

# MINUTES OF THE COUNTING OF SHAREHOLDERS' VOTES VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

*(BY WAY OF WRITTEN CONSULTATION)*

| | | |
|---|---|---|
| **Enterprise name** | : | Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company |
| **Enterprise Registration Certificate** | : | No. 0102702590, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 12 March 2008. |
| **Head office** | : | No. 104 Thai Thinh Street, Dong Da Ward, Hanoi |

Today, at 09. hours 00 minutes on 16 October 2026, at the head office of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company ("Van Phu Company") at 104 Thai Thinh Street, Dong Da Ward, Hanoi, Vietnam, the Board of Directors of Van Phu Company comprises the following members:

- Mr. To Nhu Toan – Chairman of the Board of Directors;
- Ms. Nguyen Dieu Tu – Vice Chairwoman of the Board of Directors;
- Mr. Trieu Huu Dai – Vice Chairman of the Board of Directors;
- Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman of the Board of Directors;
- Mr. Pham Hong Chau – Member of the Board of Directors;
- Ms. Do Thi Thanh Phuong – Member of the Board of Directors;
- Mr. Trinh Thanh Hai – Independent Member of the Board of Directors;
- Mr. Nguyen Thai Son – Independent Member of the Board of Directors.

The Board of Directors of Van Phu Company conducts the counting of votes on shareholders' written opinions in accordance with applicable laws and the Company's Charter.

The Vote Counting Committee comprises the following persons:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Mr. To Nhu Toan | : | Chairman of the Board of Directors – Legal representative |
| 2. | Mr. Pham Ba Tan | : | Shareholder Supervision |
| 3. | Mr. Nguyen Kien Cuong | : | Vote-counting secretary |

The Committee proceeds to count the votes on the resolutions of the General Meeting of Shareholders of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company by way of written consultation with shareholders.

## I. Purpose and matters submitted for written consultation

The Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company organizes a written consultation of shareholders to approve matters falling within the authority of the General Meeting of Shareholders, specifically:

- Removal and additional election of an independent member of the Board of Directors;
- Election Regulations for the additional election of an independent member of the Board of Directors for the 2025–2030 term;
- The second 2025 profit distribution plan;
- The second plan to issue shares for payment of the 2025 dividend;
- Amendments and supplements to the Company Charter in relation to the second issuance of shares for payment of the 2025 dividend.

Method of sending voting ballots: shareholders send their written consultation ballots by post.

## II. Results of the counting of votes from the written shareholder consultation:

- Charter capital of Van Phu Company: VND 3,520,543,740,000
- Total number of shares of Van Phu Company: 352,054,374 shares.
- Total number of voting shares: 352,054,374 shares, representing 100% of the total votes.
- Each shareholder receives one written consultation ballot **(the "Opinion Ballot")** from Van Phu Company. The Opinion Ballot states the number of shares held by the relevant shareholder, corresponding to the number of votes they may cast. Each share carries one vote.
- Total number of shareholders entitled to vote: 796 shareholders, representing 100% of the total votes (based on the list of shareholders prepared by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation on 25 September 2026).
- Total number of consultation ballots sent to shareholders: 796 ballots, corresponding to 352,054,374 shares, representing 100% of the total votes.
- Total number of shareholder consultation ballots returned: 31 ballots, corresponding to 307.355.530 shares, representing 87,30% of the total votes, of which:
  - Valid consultation ballots received: 31 ballots, corresponding to 307.355.530 shares, representing 100% of the total votes returned.
  - Invalid consultation ballots received: 0 ballots, corresponding to 0 shares, representing 0% of the total votes returned.
- Total number of shareholder ballots not returned: 765 ballots, corresponding to 44.698.844 shares, representing 12,70% of the total votes.

*(The list of shareholders participating in the written voting consultation is attached to these vote-counting minutes.)*

1. To approve the removal of Mr. Trinh Thanh Hai as an independent member of the Board of Directors in accordance with Proposal No. 01/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors and the draft Resolution of the General Meeting of Shareholders enclosed with the Opinion Ballot.

| Voting option | Number of votes | Votes (shares) | Percentage of total votes (%) |
|---|---|---|---|
| Approve | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Disapprove | 0 | 0 | 0 |
| No opinion | 0 | 0 | 0 |

2. To approve the Election Regulations for the additional election of an independent member of the Board of Directors for the 2025–2030 term.

| Voting option | Number of votes | Votes (shares) | Percentage of total votes (%) |
|---|---|---|---|
| Approve | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Disapprove | 0 | 0 | 0 |
| No opinion | 0 | 0 | 0 |

3. To approve the proposal on the second 2025 profit distribution plan in accordance with Proposal No. 02/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors and the draft Resolution of the General Meeting of Shareholders enclosed with the Opinion Ballot.

| Voting option | Number of votes | Votes (shares) | Percentage of total votes (%) |
|---|---|---|---|
| Approve | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Disapprove | 0 | 0 | 0 |
| No opinion | 0 | 0 | 0 |

4. To approve the proposal for the second issuance of shares to pay the 2025 dividend in accordance with Proposal No. 03/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors and the draft Resolution of the General Meeting of Shareholders enclosed with the Opinion Ballot.

| Voting option | Number of votes | Votes (shares) | Percentage of total votes (%) |
|---|---|---|---|
| Approve | 31 | 307.355.530 | 100 |
| Disapprove | 0 | 0 | 0 |
| No opinion | 0 | 0 | 0 |

5. To approve amendments and supplements to Article 6 of the Charter of Van Phu Company in accordance with Proposal No. 03/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors and the draft Resolution of the General Meeting of Shareholders enclosed with the Opinion Ballot.

| Voting option | Number of votes | Votes (shares) | Percentage of total votes (%) |
|---|---|---|---|
| Approve | 29 | 305.396.893 | 99,36 |
| Disapprove | 2 | 1.958.637 | 0,64 |
| No opinion | 0 | 0 | 0 |

6. Results of the additional election of an independent member of the Board of Directors:

| No. | Name of independent member of the Board of Directors | Votes cast | Percentage (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Mr. Nguyen Van Vu | 307.355.530 | 87,30 |

**III. Resolutions approved by the General Meeting of Shareholders**

1. To approve the removal of Mr. Trinh Thanh Hai as an independent member of the Board of Directors for the 2025–2030 term, pursuant to his resignation letter.
2. To approve the Election Regulations for the additional election of an independent member of the Board of Directors for the 2025–2030 term.
3. To approve the proposal on the second 2025 profit distribution plan in accordance with Proposal No. 02/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors.
4. To approve the proposal for the second issuance of shares to pay the 2025 dividend in accordance with Proposal No. 03/TTr–VPI dated 1 October 2026 of the Board of Directors.
5. To approve amendments and supplements to Article 6 of the Company Charter in accordance with Proposal No. 03/TTr–VPI dated 1 October 2026 concerning the plan to issue shares for payment of the 2025 dividend for the second time. The Board of Directors is assigned to implement the plan in accordance with the approval of the General Meeting of Shareholders under Section III.4 of these Minutes.
6. To elect an additional independent member of the Board of Directors for the 2025–2030 term by cumulative voting, with the following results:

| No. | Name of independent member of the Board of Directors | Votes cast | Percentage (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Mr. Nguyen Van Vu | 307.355.530 | 87,30 |

Following the additional election of an independent member of the Board of Directors, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company for the 2025–2030 term comprises 8 members as follows:

1. Mr. To Nhu Toan – Chairman of the Board of Directors
2. Ms. Nguyen Dieu Tu – Vice Chairwoman of the Board of Directors
3. Mr. Trieu Huu Dai – Vice Chairman of the Board of Directors
4. Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman of the Board of Directors
5. Mr. Pham Hong Chau – Member of the Board of Directors
6. Ms. Do Thi Thanh Phuong – Member of the Board of Directors
7. Mr. Nguyen Thai Son – Independent Member of the Board of Directors
8. Mr. Nguyen Van Vu – Independent Member of the Board of Directors

The vote counting was completed at 12. hours 00 minutes on the same day.

This Vote Counting is made in Vietnamese and English. In case of any discrepancy or inconsistency between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

All members of the Vote Counting Committee unanimously approved these Minutes and jointly assume responsibility for the accuracy and truthfulness of their contents, and hereby sign below for confirmation:

**Signatures of the members of the Vote Counting Committee:**

**FOR THE BOARD OF DIRECTORS**
**Chairman of the Board of Directors**
**Head of the Vote Counting Committee**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VANPHU
0102702590

**To Nhu Toan**

| **Shareholder Supervision** | **Vote-counting secretary** |
|---|---|
| **Pham Ba Tan** | **Nguyen Kien Cuong** |

VANPHU

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

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
**Independence – Freedom – Happiness**

No.: 1610-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

*Hanoi, October 16th, 2026*

# RESOLUTION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

*(Re: Dismissal and additional election of independent member of the Board of Directors for the 2025 – 2030 term)*

## THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

- *Pursuant to the Law on Enterprises and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter on organization and operation of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company ("Van Phu Company");*
- *Pursuant to the vote counting results in the Vote Counting Minutes regarding the collection of shareholders' opinions in writing dated October 16th, 2026;*

## RESOLVES

**Article 1:** To approve the dismissal of Mr. Trinh Thanh Hai from the position of independent member of the Board of Directors for the 2025 – 2030 term as requested in his Resignation Letter

**Article 2:** To approve the Regulation on additional election of independent member of the Board of Directors for the 2025 – 2030 term.

**Article 3:** To additionally elect an independent member of the Board of Directors for the 2025 – 2030 term by the cumulative voting method with the following results:

| No. | Name of Independent Member of the Board of Directors | Number of Votes | Percentage (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Mr Nguyen Van Vu | 307.355.530 | 87,30 |

Following the additional election of the independent member of the Board of Directors, the Board of Directors of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company for the 2025 – 2030 term consists of 08 members as follows:

1. Mr. To Nhu Toan – Chairman of the BOD
2. Ms. Nguyen Dieu Tu – Vice Chairwoman of the BOD
3. Mr. Trieu Huu Dai – Vice Chairman of the BOD
4. Mr. To Nhu Thang – Vice Chairman of the BOD
5. Mr. Pham Hong Chau – Member of the BOD

6. Ms. Do Thi Thanh Phuong – Member of the BOD
7. Mr. Nguyen Thai Son – Independent Member of the BOD
8. Mr. Nguyen Van Vu – Independent Member of the BOD

**Article 4: Implementation Provisions**

The Board of Directors, the Executive Board, and relevant individuals and organizations are responsible for implementing this Resolution.

This Resolution is made in Vietnamese and English. In case of any discrepancy or inconsistency between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

This Resolution shall take effect from the date of signing.

**ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**
**CHAIRMAN OF THE BOD**

**To Nhu Toan**

***Recipients:***
- *As in Article 4;*
- *SSC, HSX (for reporting);*
- *Company's website (for information disclosure and sending to shareholders);*
- *Archived at Office.*

VANPHU

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

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
**Independence – Freedom – Happiness**

No.: 1610-02/2026/NQ-ĐHĐCĐ

*Hanoi, October 16th, 2026*

# RESOLUTION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

*(Re: Approval of the second profit distribution plan for 2025 and approval of the second share issuance plan for the 2025 dividend payment)*

## THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

- *Pursuant to the Law on Enterprises and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Law on Securities and its guiding documents;*
- *Pursuant to the Charter on organization and operation of Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company ("Van Phu Company");*
- *Pursuant to the vote counting results in the Vote Counting Minutes regarding the collection of shareholders' opinions in writing dated October 16th, 2026;*

## RESOLVES

**Article 1: To approve the Proposal on the second profit distribution plan for 2025**

*Unit: billion VND*

| No. | Content | Amount | Note |
|---|---|---|---|
| 1 | Accumulated undistributed profit after tax at December 31st, 2025<br>In which: | 1.546 | According to the audited 2025 Separate Financial Statements |
| *1.1* | *Accumulated undistributed profit after tax until the end of 2024* | *1.137* | |
| *1.2* | *Undistributed profit after tax 2025* | *409* | |
| 2 | Profits for setting up funds and paying dividends | 1.546 | |
| 3 | Dividend Payment | 672 | |
| *3.1* | *First Dividend Payment* | *320* | *(*) 10% stock dividend* |
| *3.2* | *Second Dividend Payment* | *352* | *(**) 10% stock dividend* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Appropriation for the establishment of the Science and Technology Development Fund | 12 | *As approved in Resolution No. 2304-1/2026/NQ-ĐHĐCĐ dated April 23, 2026* |
| 5 | Profit after distribution remaining until the end of 2025 (2-3-4) | 862 | |

(*) The 2025 profit distribution plan was approved by the 2026 Annual General Meeting of Shareholders under Resolution No. 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ dated April 23, 2026, and the BOD has implemented it as stated in the Proposal No. 02/TTr-VPI dated October 1st, 2026.

(**) The second 2025 profit distribution plan at a rate of 10% in shares. The detailed dividend distribution plan is as follows:

- Method and distribution ratio: share dividends will be distributed at a ratio of 10:1 to existing shareholders on the record date (for every 10 shares held, shareholders will receive 1 additional share).
- Form of payment: Stock dividends

**Article 2: To approve the Proposal on the second share issuance plan for the 2025 dividend payment**

The General Meeting of Shareholders hereby approves the following contents:

To approve the second share issuance plan for the 2025 dividend payment in shares to existing shareholders in proportion to their ownership (Details are as per the Proposal No. 03/TTr – VPI dated October 1st, 2026 of the second share issuance plan for the 2025 dividend payment)

To authorize the Board of Directors to decide on and implement (including but not limited to) the following:

1. Decide on and implement all related procedures; review and finalize details of the issuance plan and number of issuance tranches, ensuring compliance with applicable laws and the Company's Charter, and safeguarding shareholders' interests.
2. Select and decide on the timing for the implementation of the share issuance plan.
3. Decide on and carry out all necessary procedures to increase Charter capital with business registration authorities and to amend Article 6 of the Company's Charter in line with the actual results of the issuance.
4. Decide on and carry out all procedures for additional listing and depository of the newly issued shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange and VSDC.
5. Perform other related tasks necessary to complete the share issuance for dividend payment in accordance with legal regulations and resolutions approved by the GMS.

**Article 3:** To approve the amendment and supplementation to Article 6 of the Company's Charter in accordance with Proposal No. 03/TTr – VPI dated October 01, 2026 regarding the plan for the second share issuance plan for the 2025 dividend payment. To assign the Board of Directors of the Company to carry out the implementation in accordance with the approval of the General Meeting of Shareholders under Article 2 of this Resolution

VANPHU

**Article 4: Implementation Provisions**

The Board of Directors, the Executive Board, and relevant individuals and organizations are responsible for implementing this Resolution.

This Resolution is made in Vietnamese and English. In case of any discrepancy or inconsistency between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

This Resolution shall take effect from the date of signing.

**ON BEHALF OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**
**CHAIRMAN OF THE BOD**

**To Nhu Toan**

***Recipients:***
- *As in Article 4;*
- *SSC, HSX (for reporting);*
- *Company's website (for information disclosure and sending to shareholders);*
- *Archived at Office.*