

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025 LẦN THỨ HAI

Số: 02/TTr – VPI ngày 01/10/2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp (sau đây gọi tắt “Luật Doanh nghiệp”);
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán (sau đây gọi tắt “Luật Chứng khoán”);
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán (sau đây gọi tắt “Nghị định số 155”);
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động ngày 11/09/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú
- Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
- Căn cứ kết quả phát hành cổ phiếu chia cổ tức năm 2025 lần thứ nhất theo báo cáo số 16/BC-VPI của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và công văn số 9201/UBCK-QLCB của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về việc tài liệu báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của VPI.

Ngày 23/4/2026, Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2026 đã ban hành Nghị quyết số 2304-1/2026/NQ-ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% và thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2025. Căn cứ Nghị quyết của

ĐHĐCĐ, trong tháng 8 và tháng 9 năm 2026, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu. Kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức được trình bày chi tiết tại báo cáo số 16/BC-VPI ngày 11/09/2026, và Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước đã có công văn số 9201/UBCK-QLCB về việc tài liệu báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của VPI và đã được Công ty công bố thông tin theo quy định.

Trên cơ sở cân đối Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2026 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt và nhằm ưu tiên dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai để phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Lần 2) với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025:

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 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 2304-1/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 và HĐQT đã triển khai thực hiện như nêu tại Tờ trình này.

(**) Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai theo Tờ trình số 02/TTr-VPI ngày 01/10/2026 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

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú xem xét, cho ý kiến và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(Đã ký)

Tô Như Thắng

Lưu ý: Văn 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