

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TRẢ CỔ TỨC NĂM 2025 LẦN THỨ HAI

Số: 03/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 11/9/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (sau đây gọi tắt là “Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 của Công ty;
- Căn cứ Tờ trình số 02/TTr-VPI ngày 01/10/2026 về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai;
- Căn cứ số liệu Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán của Công ty, lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2025 là 1.546.309.447.723 đồng.

Ngày 23/4/2026, Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2026 đã ban hành Nghị quyết số 2304-01/2026/NQ-ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cổ phiếu để 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 để

trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu. Kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức được trình bày chi tiết tại Báo cáo số 16/BC-VPI ngày 11/09/2026 của Công ty, 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.

Để triển khai thực hiện Tờ trình số 02/TTr-VPI ngày 01/10/2026 về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 lần thứ hai, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 lần thứ hai bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

I. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:

1. Hình thức:

Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

Số lượng cổ phiếu được chia được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy.

2. Đối tượng được nhận cổ tức bằng cổ phiếu:

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.

3. Phương thức và tỷ lệ thực hiện:

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).

4. Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm:

Khoảng 387.259.811 cổ phần (**Ba trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm mười một cổ phần**) tương đương giá trị theo mệnh giá **3.873 tỷ đồng (Ba nghìn tám trăm bảy mươi ba tỷ đồng)**

5. Đặc điểm cổ phần được chia:

Cổ phần được chia là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

6. Nguồn thực hiện:

Lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 kiểm toán của Công ty.

7. Thời gian dự kiến thực hiện:

Trong Quý IV năm 2026 (thời gian thực tế cuối cùng sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty và theo quy định pháp luật)

8. Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành:

- Tổng số cổ phần hiện tại : 352.054.374 cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành : 35.205.437 cổ phần
- Loại cổ phần : phổ thông
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm : 387.259.811 cổ phần
- Vốn Điều lệ sau khi phát hành thêm (theo mệnh giá) dự kiến tối đa là: **3.872.598.110.000 đồng (Ba nghìn tám trăm bảy mươi hai tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, một trăm mười nghìn đồng)**
- Các hạn chế của đợt phát hành: Cổ phiếu phát hành thêm từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

9. Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới phát hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (căn cứ theo kết quả phát hành thực tế cuối cùng) tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam:

Thời điểm lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chính thức được thực hiện sau khi hoàn tất việc phát hành và theo quy định hiện hành.

II. Giao, ủy quyền thực hiện:

Để việc triển khai thực hiện công tác phát hành cổ phiếu được nhanh chóng và thuận lợi, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt 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.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú 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.