VANPHU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Số: 107A/2026/CV-VPI
V/v: lãi suất thực tế áp dụng cho kỳ tính lãi trái phiếu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ quy định tại Thông tư số 138/2026/TT-BTC ngày 25/09/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 200/2026/NĐ-CP 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, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú công bố thông tin về lãi suất thực tế áp dụng cho kỳ tính lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về trái phiếu

- Tên trái phiếu: Trái phiếu VPI12501
- Mã trái phiếu: VPI12501
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)/trái phiếu
- Giá trị phát hành (theo mệnh giá): 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ) đồng
- Kỳ hạn: 03 năm
- Ngày phát hành: 09/5/2025
- Ngày đáo hạn: 09/5/2028

2. Thông tin về lãi suất áp dụng

- Loại lãi suất:
  - ☐ Lãi suất thả nổi
  - ☑ Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi

Lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi và được xác định như sau:

+ Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là: lãi suất cố định bằng 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm;

+ 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 sau:

Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm)/năm.

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

Trong trường hợp pháp luật áp dụng đối với trái phiếu có quy định mức lãi suất tối đa đối với lãi suất mà mức lãi suất thả nổi xác định theo quy định trên đây vượt quá mức lãi suất tối đa đó thì sẽ được áp dụng theo mức lãi suất tối đa đó.

Trong đó:

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

"Ngày xác định lãi suất" đối với mỗi kỳ tính lãi sau 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là ngày làm việc thứ 09 (chín) trước ngày đầu tiên của kỳ tính lãi đó.

- Kỳ tính lãi: Kỳ tính lãi thứ 3 (Từ ngày 09/5/2026 cho đến và không bao gồm ngày 09/11/2026)

- Thời gian áp dụng lãi suất: Từ ngày 09/5/2026 cho đến và không bao gồm ngày 09/11/2026.
- Lãi suất thực tế áp dụng cho kỳ tính lãi: 10,5%/năm
- Cách thức xác định lãi suất: là lãi suất thực tế áp dụng cho kỳ tính lãi thứ 3

3. Thông tin về thanh toán

- Ngày thanh toán lãi dự kiến: 09/11/2026
- Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng chuyển khoản thông qua Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) trường hợp trái phiếu đã lưu ký và/hoặc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của người sở hữu trái phiếu trường hợp trái phiếu chưa lưu ký theo quy định của trái phiếu.

Chúng tôi chấp thuận để Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội công khai các thông tin công bố nêu trên tại Chuyên trang thông tin về trái phiếu doanh nghiệp và cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, D3.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

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

LÂM HOÀNG ĐĂNG

VANPHU

VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

No.:107A/2026/CV-VPI

Re: Actual interest rate applicable to the bond interest period

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hanoi, 09 May 2026

To: HANOI STOCK EXCHANGE

Pursuant to Circular No. 138/2026/TT-BTC dated 25 September 2026 of the Minister of Finance guiding certain articles of Decree No. 200/2026/ND-CP on the private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market, Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company hereby discloses information on the actual interest rate applicable to the bond interest period as follows:

1. Bond information

- Bond name: VPI12501 Bonds
- Bond code: VPI12501
- Par value: VND 100,000,000 (One hundred million Vietnamese dong) per bond
- Issue value (at par): VND 150,000,000,000 (One hundred and fifty billion Vietnamese dong)
- Tenor: 03 years
- Issue date: 09 May 2025
- Maturity date: 09 May 2028

2. Applicable interest rate information

- Interest rate type:
  - □ Floating interest rate
  - □ Combination of fixed and floating interest rates

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

+ Interest rate applicable to the first 02 (two) interest periods: a fixed rate of 10.5% (ten point five percent) per annum;

+ Interest rate applicable to the interest periods following the first 02 (two) interest periods: a floating rate determined in accordance with the following formula:

Interest Rate = Reference Interest Rate + 4.5% (four point five percent) per annum.

In all cases and subject to applicable laws (if any), if the interest rate for any interest period after the first 02 (two) interest periods, as calculated in accordance with the above formula, is lower than 10.5% (ten point five percent) per annum, the interest rate applicable to such interest period shall be 10.5% (ten point five percent) per annum.

If the laws applicable to the Bonds prescribe a maximum interest rate and the floating interest rate determined as set out above exceeds such maximum interest rate, such maximum interest rate shall apply.

Where:

"Reference Interest Rate" means the average of the 12 (twelve)-month (or equivalent) Vietnamese Dong savings deposit interest rates for individual customers (interest payable in arrears) published by 04 (four) Vietnamese commercial banks, namely: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam, Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, and Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, on the Interest Rate Determination Date for such interest period.

"Interest Rate Determination Date" means, in respect of each interest period after the first 02 (two) interest periods, the 9th (ninth) business day prior to the first day of such interest period.
- Interest period: the 3rd interest period (from and including 09 May 2026 to but excluding 09 November 2026)
- Interest rate application period: from and including 09 May 2026 to but excluding 09 November 2026.
- Actual interest rate applicable to the interest period: 10.5% per annum
- Interest rate determination method: the actual interest rate applicable to the 3rd interest period

3. Payment information
- Expected interest payment date: 09 November 2026
- Payment method: by bank transfer through the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) for bonds that have been deposited, and/or by direct transfer to the bank accounts of the bondholders for bonds that have not been deposited, in accordance with the terms and conditions of the Bonds.

We hereby consent to the Hanoi Stock Exchange publishing the above disclosed information on the Corporate Bond Information Portal and undertake to bear full legal responsibility for the content, accuracy and completeness of the information disclosed./.

Recipients:
- As addressed above;
- Filed: Admin. Office, D3.

DEPUTY GENERAL DIRECTOR

Signed by

LAM HOANG DANG