



Số: 668/BC-PTN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO

### Kết quả đợt chào bán trái phiếu ra công chúng

(theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 409/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28/10/2025)

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

#### I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

- Tên Tổ chức phát hành (đầy đủ): **Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu**
- Tên viết tắt: **HODECO**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 – Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (0254) 3 856 274 Số fax: (0254) 3 856 205  
Website: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)
- Vốn điều lệ: 1.997.545.710.000 đồng (Một nghìn chín trăm chín mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn đồng).
- Mã cổ phiếu: HDC, được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu  
Số hiệu tài khoản: 110000017266
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3500444601 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001, thay đổi lần thứ 33 ngày 11/12/2025.  
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810  
Chi tiết: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng. Ngoại trừ kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất

gắn với hạ tầng

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Phát triển bất động sản nhà ở – đô thị, Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, Kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng, Dịch vụ thương mại, vật liệu xây dựng.
- 9. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không có.

## II. Phương án chào bán

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (“**Trái Phiếu**”)
2. Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền
3. Mã trái phiếu: HDC425001
4. Mệnh giá trái phiếu: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.
5. Tổng số lượng trái phiếu chào bán: 4.999.999 (Bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) Trái Phiếu.
6. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá: 499.999.900.000 VNĐ (Bốn trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng)
7. Kỳ hạn trái phiếu: 02 (Hai) năm
8. Lãi suất:  
Trái Phiếu có lãi suất cố định là 10%/năm (Mười phần trăm một năm)
9. Kỳ trả lãi:

Lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 6 (sáu) tháng/lần, vào ngày tròn 6 (sáu) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“**Ngày Trả Lãi**”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Để làm rõ, (i) Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi Đợt Chuyển Đổi vẫn được tính lãi cho Kỳ Tính Lãi đó; và (ii) số tiền do nhà đầu tư nộp từ ngày thanh toán tiền mua Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Phát Hành sẽ không được tính lãi.

10. Giá chào bán: 100.000 (một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.
11. Phương thức phân phối (thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành....):
  - Phát hành trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền.
  - Tỷ lệ phân bổ quyền: 35.671 : 1.000 (Trái Phiếu sẽ được phát hành cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ cứ mỗi cổ phần phổ thông mà cổ đông đó sở hữu vào ngày chốt danh sách cổ đông thì cổ đông đó sẽ có 01 (một) quyền mua, và cổ

đồng sở hữu 35.671 (Ba mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi một) quyền mua sẽ được mua 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu; và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.

12. Thời gian nhận đăng ký mua và nộp tiền:

- Thời gian nhận đăng ký mua và nộp tiền mua trái phiếu: Từ ngày 19/11/2025 đến ngày 10/12/2025.
- Thời gian nhận đăng ký mua và nộp tiền mua đối với trái phiếu còn lại chưa phân phối hết: Từ ngày 22/12/2025 đến 15h00 ngày 25/12/2025

13. Ngày kết thúc đợt chào bán: Ngày 25/12/2025.

14. Ngày dự kiến chuyển giao trái phiếu: Dự kiến tháng 01/2026 – tháng 02/2026.

### III. Kết quả chào bán trái phiếu

| Đối tượng mua trái phiếu                                                                       | Giá chào bán (đồng/trái phiếu) | Số trái phiếu chào bán | Số trái phiếu được đăng ký mua | Số trái phiếu được phân phối | Số nhà đầu tư đăng ký mua | Số nhà đầu tư được phân phối | Số nhà đầu tư không được phân phối | Số trái phiếu còn lại | Tỷ lệ trái phiếu được phân phối |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1                                                                                              | 2                              | 3                      | 4                              | 5                            | 6                         | 7                            | 8=6-7                              | 9=3-5                 | 10=5/3                          |
| <b>1. Nhà đầu tư cá nhân, trong đó:</b>                                                        | <b>100.000</b>                 | <b>4.999.999</b>       | <b>4.914.385</b>               | <b>4.914.385</b>             | <b>4.862</b>              | <b>4.862</b>                 | <b>0</b>                           | <b>85.614</b>         | <b>98,29%</b>                   |
| - Nhà đầu tư trong nước                                                                        | 100.000                        | 4.999.999              | 4.904.713                      | 4.904.713                    | 4.844                     | 4.844                        | 0                                  | 95.286                | 98,09%                          |
| - Nhà đầu tư nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | 100.000                        | 4.999.999              | 9.672                          | 9.672                        | 18                        | 18                           | 0                                  | 4.990.327             | 0,19%                           |
| <b>2. Nhà đầu tư tổ chức, trong đó:</b>                                                        | <b>100.000</b>                 | <b>4.999.999</b>       | <b>85.614</b>                  | <b>85.614</b>                | <b>13</b>                 | <b>13</b>                    | <b>0</b>                           | <b>4.914.385</b>      | <b>1,71%</b>                    |

| Đối tượng mua trái phiếu                                                                       | Giá chào bán (đồng/trái phiếu) | Số trái phiếu chào bán | Số trái phiếu được đăng ký mua | Số trái phiếu được phân phối | Số nhà đầu tư đăng ký mua | Số nhà đầu tư được phân phối | Số nhà đầu tư không được phân phối | Số trái phiếu còn lại | Tỷ lệ trái phiếu được phân phối |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| - Nhà đầu tư trong nước                                                                        | 100.000                        | 4.999.999              | 55.008                         | 55.008                       | 11                        | 11                           | 0                                  | 4.944.991             | 1,10%                           |
| - Nhà đầu tư nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | 100.000                        | 4.999.999              | 30.606                         | 30.606                       | 2                         | 2                            | 0                                  | 4.969.393             | 0,61%                           |
| <b>Tổng số</b>                                                                                 |                                | <b>4.999.999</b>       | <b>4.999.999</b>               | <b>4.999.999</b>             | <b>4.875</b>              | <b>4.875</b>                 | <b>0</b>                           | <b>0</b>              | <b>100%</b>                     |

Trường hợp có bảo lãnh phát hành, nêu kết quả phân phối trái phiếu cho tổ chức bảo lãnh phát hành theo cam kết tại hợp đồng (*số lượng, giá, trường hợp có tổ hợp bảo lãnh thì nêu từng tổ chức*): Không có.

#### IV. Tổng hợp kết quả đợt chào bán trái phiếu

- Tổng số trái phiếu đã phân phối: 4.999.999 trái phiếu, tương đương 100% tổng số trái phiếu chào bán.
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: **499.999.900.000 đồng**

*Theo xác nhận của Ngân hàng thì số dư tài khoản phong tỏa là 500.007.200.000 đồng, bao gồm:*

- Số tiền nhà đầu tư đăng ký mua thành công : 499.999.900.000 đồng
- Số tiền nhà đầu tư nộp thừa : 8.400.000 đồng (\*)
- Tiền lãi ngân hàng : 0 đồng
- Phí chuyển tiền từ VSDC về tài khoản phong tỏa : (-1.100.000) đồng

(có xác nhận của ngân hàng nơi mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu

đính kèm)

(\*) Toàn bộ số tiền thừa này sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả cho nhà đầu tư sau khi được giải tỏa tài khoản phong tỏa theo quy định.

3. Tổng chi phí: **1.223.100.000 đồng**.

- Lệ phí cấp Giấy chứng nhận chào bán Trái Phiếu: 25.000.000 đồng
- Phí đăng báo công bố thông tin: 16.200.000 đồng
- Phí tư vấn phát hành và Đại lý phát hành: 1.150.000.000 đồng
- Phí phân phối trái phiếu: 31.900.000 đồng

4. Tổng thu ròng từ đợt chào bán: **498.776.800.000 đồng**.

**V. Cơ cấu vốn của Tổ chức phát hành sau đợt chào bán**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | Trước đợt chào bán<br>(Theo số liệu Báo cáo tài<br>chính hợp nhất tự lập quý<br>III năm 2025) | Sau đợt chào bán<br>(dự kiến) |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Tổng nợ</b>                 | <b>2.523.022</b>                                                                              | <b>3.488.198</b>              |
| - Nợ ngắn hạn                     | 1.723.493                                                                                     | 2.078.666                     |
| - Nợ dài hạn                      | 799.530                                                                                       | 1.409.532                     |
| Trong đó: Trái phiếu chưa đáo hạn | 500.000                                                                                       | 1.000.000                     |
| <b>2. Tổng vốn chủ sở hữu</b>     | <b>2.881.333</b>                                                                              | <b>2.896.333</b>              |
| <b>3. Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu</b> | <b>0,88</b>                                                                                   | <b>1,20</b>                   |

**VI. Tài liệu gửi kèm**

1. Văn bản xác nhận của Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam nơi mở tài khoản phong tỏa về số tiền thu được từ đợt chào bán;
2. Nghị quyết HĐQT số 121/2025/NQ-HĐQT ngày 22/12/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Thông qua kết quả đăng ký mua và nộp tiền mua trái phiếu chuyển đổi của cổ đông hiện hữu tính đến ngày 10/12/2025 và Thông qua phương án xử lý số trái phiếu còn lại chưa phân phối hết của đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng;
3. Nghị quyết HĐQT số 122/2025/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thông qua kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi được phát hành ra công chúng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**ĐOÀN HỮU THUẬN**

