

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RIA – VUNG TAU
HOUSE DEVELOPMENT JSC



Số/No: 195/CV-PTN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh city, March 31st, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban chứng khoán nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ *Ha Noi Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu/ *Ba Ria – Vung Tau House Development JSC*
- Mã chứng khoán/ *Stock code*: HDC
- Địa chỉ/ *Address*: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.Tam Thẳng, TP. Hồ Chí Minh/ *3rd floor, Hodeco Plaza, 36 Nguyen Thai Hoc street, Tam Thang ward, Ho Chi Minh city*
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02543 856274 Fax: 02543 856205
- E-mail: info@hodeco.vn - Website: www.hodeco.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of the information disclosure*:

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu ra công chúng đã được kiểm toán/ *Audited report on the utilization of proceeds from public offering bond*
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đã được kiểm toán/ *Audited report on the utilization of proceeds from private placement bond*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 theo đường dẫn: www.hodeco.vn/ *This information was disclosure on company's portal on date 31/03/2026 available at: www.hodeco.vn*

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

Nơi nhận/Receipts:

- Như trên/ *As above*;
- Lưu/ *Save*.

CHỦ TỊCH HĐQT/CHAIRMAN

Đoàn Hữu Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ Rịa - VŨNG TÀU

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng
lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025	6 - 16
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025	17 - 18

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thăng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu").

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") (mã chứng khoán: HDC) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số : 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thăng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành: 6810).

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Việt Liên	Ủy viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Quốc Trung	Ủy viên
Ông Lê Quý Định	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Ủy viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hồ Diên Tiếu	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Việt Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành đối với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”.

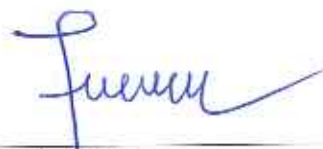
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu Doanh nghiệp ra thị trường Quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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; Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định 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; Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 và các quy định pháp lý liên quan khác.

6. Phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành phê duyệt phát hành Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đính kèm, phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty.

Phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Điều hành



ĐOÀN HỮU THUẬN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ VIẾT LIÊN
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 1709/2025/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý trái chủ, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu") được trình bày từ trang 06 đến trang 18 kèm theo.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu phù hợp với thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu" phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các quy định pháp lý liên quan khác.

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận, sử dụng báo cáo kiểm toán

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.



ĐẶNG NGỌC KHÁNH

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2505-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN KÌ ANH

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 3331-2022-283-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500444601 (số cũ: 4903000036)
Ngày cấp: 28/12/2001
Nơi cấp: Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi mới nhất lần thứ 33 (ba mươi ba) ngày 11/12/2025.
- Số điện thoại: 0254.3856274 – 0254.3850091
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác ; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Mã số thuế: 3500444601

2. THÔNG TIN CHUNG VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

2.1. Thông tin kết quả phát hành trái phiếu HDC12501

2.1.1. Thông tin chung trái phiếu

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	: HDC12501
2	Loại trái phiếu	: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
3	Mệnh giá	: 100.000.000 VND/ trái phiếu
4	Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ.
5	Số lượng trái phiếu phát hành	: 2.000 trái phiếu
6	Giá trị phát hành	: 200.000.000.000 VND
7	Số lượng trái phiếu phát hành thành công	: 2.000 trái phiếu
8	Số tiền thuần thu được từ đợt chào bán	: 200.000.000.000 VND
9	Ngày phát hành	: 27/08/2025
10	Ngày đáo hạn	: 27/08/2028
11	Phương thức phát hành trái phiếu	: Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Nội dung	Thông tin
12	Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	: Lãi suất của Trái phiếu kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể: - Đối với 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất được áp dụng cố định là 11%/năm; và - Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: lãi suất là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu của Kỳ Tính Lãi đó nhưng trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 11%/năm. "Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn).
13	Phương thức thanh toán lãi	: Tiền lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
14	Đại lý phát hành, tổ chức tư vấn và đại diện Người sở hữu trái phiếu	: Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap
15	Đại lý quản lý tài sản bảo đảm, đại lý quản lý tài khoản	: Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Trung
16	Tổ chức đăng ký lưu ký trái phiếu và quản lý chuyển nhượng	: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

2.1.2. Mục đích sử dụng số tiền thu được theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ

Theo Công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 22 tháng 08 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu thông báo về mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu HDC12501 như sau:

Đối với đợt chào bán 2.000 trái phiếu HDC12501, mục đích phát hành để cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là toàn bộ số tiền huy động từ đợt chào bán này sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc, lãi đến hạn hoặc thanh toán trước hạn của một hoặc một số các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng của Tổ Chức Phát Hành.

2.1.3. Tình hình thu tiền

STT	Trái chủ	Ngày nhận tiền	Số tiền nhận được từ phát hành trái phiếu (VND)
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap	27/08/2025	93.000.000.000
2	Quỹ Đầu tư Trái phiếu Báo Thịnh Vinacaptial	27/08/2025	37.000.000.000
3	Quỹ Đầu tư Trái phiếu Thanh khoản Vinacapital	27/08/2025	3.000.000.000
4	Các nhà đầu tư cá nhân	27/08/2025	67.000.000.000
Tổng cộng			200.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**2.2. Thông tin kết quả phát hành trái phiếu HDC12502****2.2.1. Thông tin chung trái phiếu**

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	: HDC12502
2	Loại trái phiếu	: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
3	Mệnh giá	: 100.000.000 VND/ trái phiếu
4	Hình thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ.
5	Số lượng trái phiếu phát hành	: 3.000 trái phiếu
6	Giá trị phát hành	: 300.000.000.000 VND
7	Số lượng trái phiếu phát hành thành công	: 3.000 trái phiếu
8	Số tiền thuần thu được từ đợt chào bán	: 300.201.370.000 VND
9	Ngày phát hành	: 04/09/2025
10	Ngày đáo hạn	: 04/09/2028
11	Phương thức phát hành trái phiếu	: Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
12	Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	: Lãi suất của Trái phiếu kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể: - Đối với 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất được áp dụng cố định là 10,5%/năm; và - Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: lãi suất là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu của Kỳ Tính Lãi đó nhưng trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10,5%/năm. "Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn).
13	Phương thức thanh toán lãi	: Tiền lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).
14	Đại lý phát hành, tổ chức tư vấn và đại diện Người sở hữu trái phiếu	: Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap
15	Đại lý quản lý tài sản bảo đảm, đại lý quản lý tài khoản	: Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Trung
16	Tổ chức đăng ký lưu ký trái phiếu và quản lý chuyển nhượng	: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

2.2.2. Mục đích sử dụng số tiền thu được theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ

Theo Công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu thông báo về mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành mã trái phiếu HDC12502 như sau:

Đối với đợt chào bán 3.000 trái phiếu HDC12502, mục đích phát hành trái phiếu để thực hiện Dự Án Khu Đô Thị Phước Thắng của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là toàn bộ số tiền huy động từ đợt chào bán sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để phát triển và tích lũy quỹ đất, thông qua các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện Dự Án Khu Đô Thị Phước Thắng.

"Dự Án Khu Đô Thị Phước Thắng" có nghĩa là dự án đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để tạo cơ sở hình thành một đô thị mới khang trang, hiện đại nhằm mục đích đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, thương mại và dịch vụ, vui chơi, giải trí tại Phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2.3. Tình hình thu tiền

STT	Trái chủ	Ngày nhận tiền	Số tiền nhận được từ phát hành trái phiếu (VND)
1	Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Generali Việt Nam	04/09/2025	26.000.000.000
2	Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam	04/09/2025	13.000.000.000
3	Quỹ Đầu tư cân bằng tuệ sáng Vinacapital	04/09/2025	16.000.000.000
4	Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Generali Việt Nam	04/09/2025	25.000.000.000
5	Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ AIA (Việt Nam)	04/09/2025	17.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán ASAM	04/09/2025	4.000.000.000
7	Quỹ Đầu tư trái phiếu mở rộng Chubb	04/09/2025	12.000.000.000
8	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Chubb Việt Nam	04/09/2025	20.000.000.000
9	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	04/09/2025	23.000.000.000
10	Quỹ Đầu tư cân bằng chiến lược VCBF	04/09/2025	5.000.000.000
11	Vietnam Debt Fund SPC	04/09/2025	80.000.000.000
12	Các nhà đầu tư cá nhân	04/09/2025	9.000.000.000
13	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	18/09/2025	20.000.000.000
14	Quỹ Đầu tư cân bằng tuệ sáng Vinacapital	18/09/2025	30.000.000.000
15	Tiền lãi phát sinh	18/09/2025	201.370.000
Tổng cộng			300.201.370.000

2.3. Thông tin về tài sản đảm bảo của 02 mã trái phiếu HDC12501 và mã trái phiếu HDC12502

Tổ Chức Phát Hành sử dụng các tài sản dưới đây cùng các quyền và lợi ích của các tài sản đó hiện đang được Tổ Chức Phát Hành sở hữu hoặc sẽ có trong tương lai:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 03 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Tài sản bảo đảm Bất động sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai của Dự án FUSION SUITES VUNG TAU tọa lạc tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 1.964 m², thuộc sở hữu và do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu làm chủ đầu tư, được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA02628901 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26 tháng 06 năm 2025;

- Toàn bộ các quyền và lợi ích của Tổ Chức Phát Hành được hưởng từ Quyền phát triển, khai thác, quản lý Dự Án, quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền thu hưởng lợi ích hình thành từ hợp đồng, toàn bộ nguồn thu, các khoản thanh toán khác cùng tất cả các quyền lợi, lợi ích phát sinh và các quyền tài sản khác phát sinh từ Dự Án, kể cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác công trình hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất thuộc Dự Án, bao gồm các quyền như sau: Quyền quản lý, vận hành và khai thác nguồn thu/tất cả các lợi ích phát sinh từ việc sử dụng diện tích đất giao/đất thuê/đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và công trình xây dựng gắn liền trên đất thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành, các khoản phải thu và lợi nhuận, lợi tức, quyền nhận các khoản lợi thu được bằng tiền từ việc khai thác, kinh doanh, sử dụng diện tích đất giao/đất thuê/đất của Dự Án, các tài sản là động sản khác, quyền được hợp tác, quyền được nhận tiền bồi thường từ cơ quan nhà nước trong các trường hợp do pháp luật quy định,...

Giá trị Tài sản bảo đảm Bất động sản được xác định là 637.263.802.000 VND theo Chứng thư thẩm định giá số 034/2025/074/CT-AEC ngày 25 tháng 07 năm 2025 do Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Á Âu phát hành.

Tài sản bảo đảm là Cổ phần thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể:

- Cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế, hiện đang niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán HUB ("Cổ Phần Cầm Cố"). Tại ngày của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành với tư cách Bên Cầm Cố sẽ cầm cố 10.600.000 (bằng chữ: Mười triệu sáu trăm nghìn) Cổ Phần Cầm Cố hiện đang lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap (sau đây gọi là "Cổ Phần Được Cầm Cố") cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu với tư cách là Bên Nhận Cầm Cố.

Giá trị Tài sản bảo đảm Cổ phần Được Cầm Cố được xác định là 192.877.600.000 VND dựa trên Chứng thư thẩm định giá số 223/2025/302 ngày 01 tháng 08 năm 2025 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam phát hành.

Tại ngày ban hành Phương Án Phát Hành và tại Ngày Phát Hành, tổng giá trị tài sản bảo đảm 830.141.402.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

3. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/12/2025
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Không có.	-	-	-	-
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Thanh toán gốc vay của hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HBCV/HM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025 cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	HDC12501	-	9.811.030.307	9.811.030.307
2.	Thanh toán gốc vay hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024 cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong	HDC12501	-	4.589.673.000	4.589.673.000
3.	Thanh toán gốc vay hợp đồng 09/12/2021 cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong	HDC12501	-	4.170.114.219	4.170.114.219
4.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019 cho Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	HDC12501	-	27.835.148.444	27.835.148.444
5.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024 cho Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	HDC12501	-	2.266.107.939	2.266.107.939
6.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025 cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	HDC12501	-	19.435.814.121	19.435.814.121

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thẳng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025		Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/12/2025	
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
7.	Thanh toán gốc vay hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020 cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.	HDC12501	-	21.905.000.000	21.905.000.000	
8.	Thanh toán gốc vay hợp đồng cho vay hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024 cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	HDC12501	-	2.903.053.441	2.903.053.441	
9.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/04/2021 cho Ngân hàng TMCP Phương Đông	HDC12501	-	10.500.000.000	10.500.000.000	
10.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBANK VT ngày 18/03/2022 cho Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	HDC12501	-	22.000.000.000	22.000.000.000	
11.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025 cho Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	HDC12501	-	74.584.058.529	74.584.058.529	
Tổng số tiền đã sử dụng thu được từ mã trái phiếu HDC12501 (II.1)				200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000

Handwritten signatures and stamps in red ink at the bottom right of the page.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025		Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025		Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/12/2025	
			Số tiền (VND)	-	Số tiền (VND)	-	Số tiền (VND)	-
1.	Chuyển nhượng 1.539,3 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận DE834533 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng ngày 12/09/2025	HDC12502	-	-	7.169.800.000	-	7.169.800.000	-
2.	Chuyển nhượng 78,7 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận D1929671 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 1849 2025 CCGD ngày 15/09/2025	HDC12502	-	-	354.150.000	-	354.150.000	-
3.	Chuyển nhượng 7.031,6 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận D1929670 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 1851 2025 CCGD ngày 15/09/2025	HDC12502	-	-	31.642.200.000	-	31.642.200.000	-
4.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD110718 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2074 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	-	3.375.000.000	-	3.375.000.000	-
5.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD150058 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2072 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	-	3.375.000.000	-	3.375.000.000	-
6.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD150050 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2073 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	-	3.375.000.000	-	3.375.000.000	-
7.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD168875 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2076 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	-	3.375.000.000	-	3.375.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/07/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/12/2025
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
8.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD150059 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2075 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	3.375.000.000	3.375.000.000
9.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD168244 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2077 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	3.375.000.000	3.375.000.000
10.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD150025 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2070 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	3.375.000.000	3.375.000.000
11.	Chuyển nhượng 803,4 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận BD168876 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2068 2025 CCGD ngày 03/10/2025	HDC12502	-	3.615.300.000	3.615.300.000
12.	Chuyển nhượng 5036,6 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận DD001821 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2116 2025 CCGD ngày 07/10/2025	HDC12502	-	22.664.700.000	22.664.700.000
13.	Chuyển nhượng 657,8 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận CR927370 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2153 2025 CCGD ngày 10/10/2025	HDC12502	-	3.091.660.000	3.091.660.000
14.	Chuyển nhượng 681 m ² dự án Phước Thắng theo giấy chứng nhận CR927374 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDĐ số 2152 2025 CCGD ngày 10/10/2025	HDC12502	-	3.200.700.000	3.200.700.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÁU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thẳng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế	Tình hình thực tế sử	Tình hình thực tế
			sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025	được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025	sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/12/2025
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
15.	Tạm ứng chuyển nhượng QSDD số AA03264872 ngày 08/10/2025	HDC12502	-	20.000.000.000	20.000.000.000
16.	Chuyển nhượng QSDD số AA03264872 ngày 08/10/2025 dự án Phước Thẳng và hợp đồng chuyển nhượng số 2226 2025 CCGD ngày 20/10/2025	HDC12502	-	12.383.000.000	12.383.000.000
17.	Đặt cọc 2 QSDD số CH539826 và CH539178 dự án Phước Thẳng	HDC12502	-	35.000.000.000	35.000.000.000
18.	Chuyển nhượng QSDD số CH539826 và CH539178 dự án Phước Thẳng	HDC12502	-	100.000.000.000	100.000.000.000
19.	Chuyển nhượng QSDD số CH539826 và CH539178 dự án Phước Thẳng	HDC12502	-	37.253.490.000	37.253.490.000
Tổng số tiền đã sử dụng thu được từ mã trái phiếu HDC12502 (II.2)				300.000.000.000	300.000.000.000
Tổng (II=II.1+II.2)				500.000.000.000	500.000.000.000
Tổng (I+II)				500.000.000.000	500.000.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC12501 được Công ty sử dụng để thanh toán các gốc vay dài hạn và ngắn hạn của Công ty.

Toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC12502 được Công ty sử dụng để thanh toán các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự Án Khu Đô Thị Phước Thắng.



LÊ QUỲNH HOA
Người lập biểu



MAI THỊ TUYẾT LAN
Kế toán trưởng



LÊ VIẾT LIÊN
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thăng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") (mã chứng khoán: HDC) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số : 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11 tháng 12 năm 2025 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thăng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.997.545.710.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm chín mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn đồng chẵn).

Vốn thực góp:	1.997.545.710.000 VND.
Số lượng cổ phần:	199.754.571 Cổ phần.
Mệnh giá:	10.000 VND/Cổ phần.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác ; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

2. KỶ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 83/NQ-PTN ngày 18 tháng 08 năm 2025.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

3.2 Mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

4. VỐN GIẢI NGÂN TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC12501 được Công ty sử dụng để thanh toán các gốc vay dài hạn và ngắn hạn của Công ty; toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC12502 được Công ty sử dụng để thanh toán các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự Án Khu Đô Thị Phước Thắng.

5. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

LÊ QUỲNH HOA
Người lập biểu

MAI THỊ TUYẾT LAN
Kế toán trưởng



LÊ VIỆT LIÊN
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026



TABLE OF CONTENTS

	Page
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD	2 - 3
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	4 - 5
REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025	6 - 16
NOTES TO THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025	17 - 18

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD

The Board of Directors and Executive Board of Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents its report together with the Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for outstanding bonds as at December 31, 2025 and the Notes to the Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance (hereinafter collectively referred to as the "Report on the utilization of proceeds from bond issuance").

1. General information

Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") (stock ticker: HDC) is an enterprise equitized from a State-owned company pursuant to Decision No. 1274/QĐ-TTg dated September 26, 2001 issued by the Prime Minister. The Company operates under the Enterprise Registration Certificate for Joint Stock Company No. 3500444601 (former No. 4903000036), first registered on December 28, 2001, and amended for the 33rd time on December 11, 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The Company's principal business activity is real estate business, trading of owned, leased or subleased real estate (industry code: 6810).

2. Members of the Board of Directors, Supervisory Board, and Executive Board

The members of the Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management of the Company during the reporting period and up to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Full name	Position
Mr. Doan Huu Thuan	Chairman
Mr. Le Viet Lien	Member
Mr. Doan Huu Ha Vinh	Member
Mr. Nguyen Tuan Anh	Member
Mr. Le Quoc Trung	Member
Mr. Le Quy Dinh	Member
Mr. Nguyen Dinh Duy	Member

Supervisory Board

Full name	Position
Mr. Ho Dien Tieu	Head of the Supervisory Board
Mr. Hoang Chung Kien	Member
Mr. Phan Van Thang	Member

Executive Board

Full name	Position
Mr. Doan Huu Thuan	Chairman
Mr. Le Viet Lien	General Director
Mr. Doan Huu Ha Vinh	Deputy General Director
Ms. Mai Thi Tuyet Lan	Chief Accountant

Legal representative

The legal representative of the Company during the reporting period and up to the time of this report is Mr. Doan Huu Thuan – Chairman of the Board of Directors.

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD

3. Auditor

International Auditing and Valuation Co., Ltd. was appointed to audit the Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for outstanding bonds as at December 31, 2025 of the Company.

4. Subsequent events after the date of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance

The Board of Directors of the Company confirms that there are no events arising after the date of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance that require disclosure in the Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for outstanding bonds as at December 31, 2025.

5. Statement of the Board of Directors and Executive Board' Responsibility for the Report on the utilization of proceeds from bond issuance

The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for bonds outstanding as at December 31, 2025, in accordance with the basis of preparation presented in Note 3 – "Basis of preparation and intended use of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance".

The Board of Directors confirms that the Company has complied with the requirements of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 on guidelines for information disclosure in the securities market; Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on the private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Decree No. 65/2022/ND-CP dated September 16, 2022 on amendments and supplements to certain articles of Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on the private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Decree No. 08/2023/ND-CP dated March 5, 2023 on amendments, supplements and suspension of the implementation of certain articles of the Decrees on the private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; Circular No. 76/2024/TT-BTC dated November 6, 2024 on guidelines for information disclosure and reporting requirements for private placement and trading of corporate bonds in the domestic market and the offering of corporate bonds in the international market; and other relevant legal regulations.

6. Approval of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance

The Board of Directors approves the issuance of the accompanying Report on the utilization of proceeds from bond issuance as at December 31, 2025, which gives a true and fair view of the utilization of proceeds from bond issuance of the Company.

Approved by the Board of Directors

On behalf of the Executive Board



DOAN HUU THUAN
Chairman of The Board of Directors
Ho Chi Minh City, March 10, 2026

LE VIET LIEN
General Director

No.: 1709/2025/BCV/IAV

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: Bondholders, the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Executive Board
Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company**

We have audited the accompanying Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for bonds outstanding as at December 31, 2025 of Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), prepared on March 10, 2026, and the Notes to the Report on the utilization of proceeds from bond issuance (hereinafter collectively referred to as the "Report on the utilization of proceeds from bond issuance"), as presented on pages 06 to 18 attached hereto.

Responsibilities of the Board of Directors and Executive Board

The Board of Directors and Executive Board of the Company are responsible for the preparation and fair presentation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance in accordance with Note 3 – Basis of preparation and intended use of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance, and for such internal control as the Board of Directors and Executive Board determine is necessary to enable the preparation and presentation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibilities of the Auditors

Our responsibility is to express an opinion on the Report on the utilization of proceeds from bond issuance of the Company based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and professional regulations, and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Report on the utilization of proceeds from bond issuance of the Company is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the figures and disclosures in the Report on the utilization of proceeds from bond issuance. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement in the Report on the utilization of proceeds from bond issuance, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors have considered the Company's internal control relevant to the preparation and fair presentation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies applied and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Directors, as well as evaluating the overall presentation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (continued)

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance for outstanding bonds as at December 31, 2025 of Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company gives a true and fair view, in all material aspects, of the utilization of proceeds from bond issuance, in accordance with Note 3 – "Basis of preparation and intended use of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance" in the Notes to the Report on the utilization of proceeds from bond issuance and other relevant legal regulations.

Basis of accounting and restriction on use of the Auditor's Report

We draw the readers' attention to Note 3 – Basis of preparation and intended use of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance, in the Notes to the Report on the utilization of proceeds from bond issuance, which describes the basis of preparation applied by the Company in preparing the Report on the utilization of proceeds from bond issuance: this Report on the utilization of proceeds from bond issuance was prepared for the Company's purpose of information disclosure, reporting to State regulatory authorities and bondholders in accordance with applicable laws and regulations. Therefore, this Report on the utilization of proceeds from bond issuance may not be suitable for use for any other purpose.



DANG NGOC KHANH
Deputy Director
Auditing Practice Certificate
No.: 2505-2024-283-1

NGUYEN KI ANH
Auditor
Auditing Practice Certificate
No.: 3331-2022-283-1

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

Ha Noi City, March 10, 2026

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

1. GENERAL INFORMATION ON THE ISSUER

- Enterprise name: Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
- Enterprise Registration Certificate No.: 3500444601 (former No.: 4903000036)
Date of issue: December 28, 2001
Place of issue: Ho Chi Minh City Department of Finance
- Most recently amended Enterprise Registration Certificate, 33rd (thirty-third) amendment, dated December 11, 2025.
- Phone number: 0254.3856274 – 0254.3850091
- Head office address: 3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Type of enterprise: Public joint stock company
- Principal business activities: Real estate business, trading of owned, leased or subleased real estate; Construction of other civil engineering works; Short-term accommodation services.
- Tax code: 3500444601

2. GENERAL INFORMATION ON THE ISSUED BONDS

2.1. Information on the results of the HDC12501 bond issuance

2.1.1. General bond information

No.	Description	Details
1	Bond code	: HDC12501
2	Bond type	: Non-convertible, non-warrant corporate bonds, secured by assets and establishing a direct debt obligation of the Issuer.
3	Par value	: 100,000,000 VND/bond
4	Form of issuance	: Private offering.
5	Number of bonds issued	: 2,000 bonds
6	Issuance value	: VND 200,000,000,000
7	Number of successfully issued bonds	: 2,000 bonds
8	Net proceeds from the offering	: VND 200,000,000,000
9	Issue date	: August 27, 2025
10	Maturity date	: August 27, 2028
11	Bond issuance method	: Corporate bonds privately placed through the Issuing Agent in accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP and its amending and supplementing documents.

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

No.	Description	Details
12	Nominal coupon rate	: The interest rate of the Bonds combines a fixed interest rate and a floating interest rate, specifically: - For the first 02 (two) Interest Calculation Periods: the applicable fixed interest rate is 11% per annum; and - For each subsequent Interest Calculation Period: the interest rate is a floating interest rate equal to the sum of 4.5% per annum and the Reference Interest Rate for such Interest Calculation Period, provided that in all circumstances the interest rate shall not be lower than 11% per annum. "Interest Calculation Period" means each continuous period of 06 (six) months commencing from the Issue Date to the Maturity Date (or the date on which the Bonds are redeemed prior to maturity).
13	Interest payment method	: Bond interest shall be paid periodically every 06 (six) months on the last day of each relevant Interest Calculation Period (except in the case where the Bonds are redeemed prior to maturity in accordance with the Bond Conditions).
14	Issuing agent, consulting organization and Bondholder Representative	: Vietcap Securities Joint Stock Company
15	Collateral management agent, account management agent	: Nam A Commercial Joint Stock Bank - Quang Trung Branch
16	Bond registration, depository and transfer management organization	: Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation

2.1.2. Intended use of proceeds in accordance with the private placement bond issuance plan

Pursuant to the Disclosure on private placement bond offering in the domestic market dated August 22, 2025 by Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company, the intended use of proceeds from the issuance of bond code HDC12501 is as follows:

For the offering of 2,000 HDC12501 bonds, the purpose of issuance is to restructure the debt of the Issuer. Specifically, all proceeds raised from this offering shall be used by the Issuer to repay part or all of the principal and interest due, or to make early repayment of one or more loans under the credit agreements of the Issuer.

2.1.3. Status of proceeds collection

No.	Bondholder	Date of receipt	Proceeds received from bond issuance (VND)
1	VietCap Securities Joint Stock Company	August 27, 2025	93,000,000,000
2	Bao Thinh Vinacapital Bond Investment Fund	August 27, 2025	37,000,000,000
3	Vinacapital Liquid Bond Investment Fund	August 27, 2025	3,000,000,000
4	Individual Investors	August 27, 2025	67,000,000,000
Total			200,000,000,000

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025**2.2. Information on the results of the HDC12502 bond issuance****2.2.1. General bond information**

No.	Description	Details
1	Bond code	: HDC12502
2	Bond type	: Non-convertible, non-warrant corporate bonds, secured by assets and establishing a direct debt obligation of the Issuer.
3	Par value	: VND 100,000,000/bond
4	Form of issuance	: Private offering.
5	Number of bonds issued	: 3,000 bonds
6	Issuance value	: VND 300,000,000,000
7	Number of successfully issued bonds	: 3,000 bonds
8	Net proceeds from the offering	: VND 300,201,370,000
9	Issue date	: September 04, 2025
10	Maturity date	: September 04, 2028
11	Bond issuance method	: Corporate bonds privately placed through the Issuing Agent in accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP and its amending and supplementing documents.
12	Nominal coupon rate	: The interest rate of the Bonds combines a fixed interest rate and a floating interest rate, specifically: - For the first 02 (two) Interest Calculation Periods: the applicable fixed interest rate is 10.5% per annum; and - For each subsequent Interest Calculation Period: the interest rate is a floating interest rate equal to the sum of 4.5% per annum and the Reference Interest Rate for such Interest Calculation Period, provided that in all circumstances the interest rate shall not be lower than 10.5% per annum. "Interest Calculation Period" means each continuous period of 06 (six) months commencing from the Issue Date to the Maturity Date (or the date on which the Bonds are redeemed prior to maturity).
13	Interest payment method	: Bond interest shall be paid periodically every 06 (six) months on the last day of each relevant Interest Calculation Period (except in the case where the Bonds are redeemed prior to maturity in accordance with the Bond Conditions).
14	Issuing agent, consulting organization and Bondholder Representative	: Vietcap Securities Joint Stock Company
15	Collateral management agent, account management agent	: Nam A Commercial Joint Stock Bank - Quang Trung Branch
16	Bond registration, depository and transfer management organization	: Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025**2.2.2. Intended use of proceeds in accordance with the private placement bond issuance plan**

Pursuant to the Disclosure on private placement bond offering in the domestic market dated August 29, 2025 by Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company, the intended use of proceeds from the issuance of bond code HDC12502 is as follows:

For the offering of 3,000 HDC12502 bonds, the purpose of issuance is to implement the Phuoc Thang Urban Area Project of the Issuer. Specifically, all proceeds raised from this offering shall be used by the Issuer for land development and land bank accumulation, through the forms of land use right transfer, capital contribution, and land use right lease for the implementation of the Phuoc Thang Urban Area Project.

"Phuoc Thang Urban Area Project" means an investment project for the new synchronous construction of technical infrastructure systems to create the foundation for a modern and well-planned new urban area, with the purpose of investing in and constructing residential, commercial, service, recreational, and entertainment facilities in Ward 12, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province (now Phuoc Thang Ward, Ho Chi Minh City).

2.2.3. Status of proceeds collection

No.	Bondholder	Date of receipt	Proceeds received from bond issuance (VND)
1	Generali Vietnam Life Insurance Company Limited	September 04, 2025	26,000,000,000
2	Hanwha Life Vietnam Insurance Company Limited	September 04, 2025	13,000,000,000
3	Vinacapital Insights Balanced Investment Fund	September 04, 2025	16,000,000,000
4	Generali Vietnam Life Insurance Company Limited	September 04, 2025	25,000,000,000
5	AIA Life Insurance Company Limited (Vietnam)	September 04, 2025	17,000,000,000
6	ASAM Securities Joint Stock Company	September 04, 2025	4,000,000,000
7	Chubb Extended Bond Investment Fund	September 04, 2025	12,000,000,000
8	Chubb Vietnam Life Insurance Company Limited	September 04, 2025	20,000,000,000
9	FWD Vietnam Life Insurance Company Limited	September 04, 2025	23,000,000,000
10	VCBF Strategic Balanced Investment Fund	September 04, 2025	5,000,000,000
11	Vietnam Debt Fund SPC	September 04, 2025	80,000,000,000
12	Individual Investors	September 04, 2025	9,000,000,000
13	Vietcap Securities Joint Stock Company	September 18, 2025	20,000,000,000
14	Vinacapital Insights Balanced Investment Fund	September 18, 2025	30,000,000,000
15	Interest Earnings	September 18, 2025	201,370,000
Total			300,201,370,000

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

2.3. Information on collateral assets for bond codes HDC12501 and HDC12502

The Issuer uses the following assets, together with all rights and interests therein, currently owned by the Issuer or to be acquired in the future:

Real Estate Collateral under the use rights and ownership of the Issuer, specifically:

- Land use rights and future-formed assets attached to the land of the FUSION SUITES VUNG TAU Project, located at Plot No. 26, Map Sheet No. 28, Ward 2, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province (now Ho Chi Minh City), with an area of 1,964 m², owned by and developed by Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company, as recorded in the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. AA02628901 issued by the Ba Ria - Vung Tau Provincial Land Registration Office on June 26, 2025;

- All rights and interests of the Issuer arising from the rights to develop, operate, and manage the Project, rights to collect debts, rights to request payment, rights to benefit from contracts, all revenue, other payments, and all rights, benefits, and other property rights arising from the Project, including proceeds from the business operation and exploitation of works or technical infrastructure on the land of the Project, including the following rights: Rights to manage, operate and exploit revenue/all benefits arising from the use of allocated land/leased land/legally used land and construction works attached to land owned or legally used by the Issuer, receivables and profits, dividends, rights to receive monetary proceeds from the exploitation, business operation and use of allocated land/leased land/project land, other movable assets, rights to cooperate, rights to receive compensation from State authorities in cases prescribed by law, etc.

The value of the Real Estate Collateral is determined to be VND 637,263,802,000 pursuant to Valuation Certificate No. 034/2025/074/CT-AEC dated July 25, 2025 issued by Asia - Europe Appraisal and Inspection Joint Stock Company.

Share Collateral owned by the Issuer, specifically:

- Ordinary shares of Thua Thien Hue Construction and Installation Joint Stock Company, currently listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange under stock ticker HUB (the "Pledged Shares"). As at the date of the Bondholder Representative Agreement, the Issuer, as the Pledgor, shall pledge 10,600,000 (in words: Ten million six hundred thousand) Pledged Shares currently deposited at Vietcap Securities Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Pledged Shares") in favor of the Bondholder Representative as the Pledgee.

The value of the Pledged Share Collateral is determined to be VND 192,877,600,000 based on Valuation Certificate No. 223/2025/302 dated August 1, 2025 issued by Vietnam Valuation and Quality Inspection Joint Stock Company.

As at the date of issuance of the Issuance Plan and on the Date of Issuance, the total value of the collateral is VND 830,141,402,000.

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

3. SITUATION REGARDING THE USE OF PROCEEDS RAISED FROM BOND ISSUANCE

No.	Intended use of proceeds from bond issuance	Bond code	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to June 30, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance from July 1, 2025 to December 31, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to December 31, 2025
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
I.	For bonds issued prior to the effective date of Decree No. 65/2022/ND-CP and still outstanding				
1.	None.	-	-	-	-
II.	For bonds issued from the effective date of Decree No. 65/2022/ND-CP and still outstanding				
1.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025 to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	HDC12501	-	9,811,030,307	9,811,030,307
2.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 193/2024/HĐTD/DSG dated December 3, 2024 to Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	HDC12501	-	4,589,673,000	4,589,673,000
3.	Repayment of loan principal under Loan Agreement No. 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 dated December 9, 2021 to Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	HDC12501	-	4,170,114,219	4,170,114,219
4.	Repayment of loan principal under Medium and Long-term Credit Agreement No. 01/2019/HĐTDH.DN dated January 28, 2019 to Vietnam-Russia Joint Venture Bank	HDC12501	-	27,835,148,444	27,835,148,444
5.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 01/2024/25435/HĐTD dated December 9, 2024 to Vietnam-Russia Joint Venture Bank	HDC12501	-	2,266,107,939	2,266,107,939
6.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 01/2025/600346/HĐTD dated May 23, 2025 to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	HDC12501	-	19,435,814,121	19,435,814,121



BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

No.	Intended use of proceeds from bond issuance	Bond code	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to June 30, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance from July 1, 2025 to December 31, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to December 31, 2025
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
7.	Repayment of loan principal under Project Investment Loan Agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 9, 2020 to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	HDC12501	-	21,905,000,000	21,905,000,000
8.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 2024/HDC-VCB/HĐHM dated December 25, 2024 to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	HDC12501	-	2,903,053,441	2,903,053,441
9.	Repayment of loan principal under Credit Agreement No. 0004/2021/HĐTD-OCB-DN dated April 14, 2021 to Orient Commercial Joint Stock Bank	HDC12501	-	10,500,000,000	10,500,000,000
10.	Repayment of loan principal under Credit Agreement No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PCBANK VT dated March 18, 2022 to Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	HDC12501	-	22,000,000,000	22,000,000,000
11.	Repayment of loan principal under Credit Agreement No. 510.018/25/DN dated January 17, 2025 to Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	HDC12501	-	74,584,058,529	74,584,058,529
Total amount utilized from bond code HDC12501 (II.1)				200,000,000,000	200,000,000,000

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

No.	Intended use of proceeds from bond issuance	Bond code	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to June 30, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance from July 1, 2025 to December 31, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to December 31, 2025
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
1.	Transfer of 1,539.3 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. DE834533 and Land Use Right Transfer Agreement dated September 12, 2025	HDC12502	-	7,169,800,000	7,169,800,000
2.	Transfer of 78.7 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. D1929671 and Land Use Right Transfer Agreement No. 1849/2025 CCGD dated September 15, 2025	HDC12502	-	354,150,000	354,150,000
3.	Transfer of 7,031.6 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. D1929670 and Land Use Right Transfer Agreement No. 1851/2025 CCGD dated September 15, 2025	HDC12502	-	31,642,200,000	31,642,200,000
4.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD110718 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2074/2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
5.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD150058 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2072/2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
6.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD150050 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2073/2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
7.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD168875 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2076/2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000



BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

No.	Intended use of proceeds from bond issuance	Bond code	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to June 30, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance from July 1, 2025 to December 31, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to December 31, 2025
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
8.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD150059 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2075 2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
9.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD168244 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2077 2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
10.	Transfer of 750 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD150025 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2070 2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,375,000,000	3,375,000,000
11.	Transfer of 803.4 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. BD168876 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2068 2025 CCGD dated October 3, 2025	HDC12502	-	3,615,300,000	3,615,300,000
12.	Transfer of 5,036.6 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. DD001821 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2116 2025 CCGD dated October 7, 2025	HDC12502	-	22,664,700,000	22,664,700,000
13.	Transfer of 657.8 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. CR927370 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2153 2025 CCGD dated October 10, 2025	HDC12502	-	3,091,660,000	3,091,660,000
14.	Transfer of 681 m ² of Phuoc Thang Project pursuant to Certificate No. CR927374 and Land Use Right Transfer Agreement No. 2152 2025 CCGD dated October 10, 2025	HDC12502	-	3,200,700,000	3,200,700,000

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

No.	Intended use of proceeds from bond issuance	Bond code	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to June 30, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance from July 1, 2025 to December 31, 2025	Actual utilization of proceeds from bond issuance cumulative to December 31, 2025
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
15.	Advance payment for Land Use Right Transfer No. AA03264872 dated October 8, 2025	HDC12502	-	20,000,000,000	20,000,000,000
16.	Transfer of Land Use Right No. AA03264872 dated October 8, 2025 of Phuoc Thang Project and Transfer Agreement No. 2226 2025 CCGD dated October 20, 2025	HDC12502	-	12,383,000,000	12,383,000,000
17.	Deposit for 2 Land Use Rights No. CH539826 and CH539178 of Phuoc Thang Project	HDC12502	-	35,000,000,000	35,000,000,000
18.	Transfer of Land Use Rights No. CH539826 and CH539178 of Phuoc Thang Project	HDC12502	-	100,000,000,000	100,000,000,000
19.	Transfer of Land Use Rights No. CH539826 and CH539178 of Phuoc Thang Project	HDC12502	-	37,253,490,000	37,253,490,000
Total amount utilized from bond code HDC12502 (II.2)				300,000,000,000	300,000,000,000
Total (II=II.1+II.2)			-	500,000,000,000	500,000,000,000
Total (I+II)			-	500,000,000,000	500,000,000,000

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

Until December 31, 2025, all proceeds from the issuance of bond code HDC12501 have been used by the Company to repay long-term and short-term loan principal.

All proceeds from the issuance of bond code HDC12502 have been used by the Company to make payments under land use right transfer agreements for the Phuoc Thang Urban Area Project.

LE QUYNH HOA
Preparer

MAI THI TUYET LAN
Chief Accountant



LE VIET LIEN
General Director
Ho Chi Minh City, March 10, 2026

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

NOTES TO THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying Report on the utilization of proceeds from bond issuance.

1. OPERATING CHARACTERISTICS

1.1. Form of capital ownership

Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") (stock ticker: HDC) is an enterprise equitized from a State-owned company pursuant to Decision No. 1274/QĐ-TTg dated September 26, 2001 issued by the Prime Minister. The Company operates under the Enterprise Registration Certificate for Joint Stock Company No. 3500444601 (former No. 4903000036), first registered on December 28, 2001, and amended for the 33rd time on December 11, 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The company's charter capital is VND 1,997,545,710,000 (In words: One thousand nine hundred ninety-seven billion five hundred forty-five million seven hundred ten thousand dong only).

Paid-up capital:	VND 1,997,545,710,000.
Number of shares:	199,754,571 shares.
Par value:	VND 10,000/share.

1.2. Business sector

The Company's principal business activities are Real estate business, trading of owned, leased or subleased real estate; Construction of other civil engineering works; Short-term accommodation services.

2. REPORTING PERIOD AND CURRENCY USED IN ACCOUNTING

2.1. Reporting period

The Report on the utilization of proceeds from private placement bond issuance as at December 31, 2025 is prepared pursuant to Board of Directors' Resolution No. 83/NQ-PTN dated August 18, 2025.

2.2. Currency used in the accounting period

The currency used in accounting is Vietnamese Dong (VND), as all receipts and payments are conducted in VND.

3. BASIS OF PREPARATION AND INTENDED USE OF THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM BOND ISSUANCE

3.1 Basis of Preparation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance

The Report on the utilization of proceeds from bond issuance is prepared and presented on the historical cost basis, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the current Vietnamese Accounting Regime and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance.

BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

NOTES TO THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PRIVATE PLACEMENT BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS AT DECEMBER 31, 2025

The Report on the utilization of proceeds from bond issuance is prepared on a cash receipts and cash payments basis and forms part of the total cash flows of the Company.

3.2 Intended Use of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance

The Company prepares this Report on the utilization of proceeds from bond issuance for the purpose of information disclosure, reporting to State regulatory authorities and bondholders in accordance with applicable laws and regulations. Therefore, this Report on the utilization of proceeds from bond issuance may not be suitable for use for any other purpose.

4. DISBURSED CAPITAL FROM BOND ISSUANCE

As at December 31, 2025, all proceeds from the issuance of bond code HDC12501 have been used by the Company to repay long-term and short-term loan principal; all proceeds from the issuance of bond code HDC12502 have been used by the Company to make payments under land use right transfer agreements for the Phuoc Thang Urban Area Project.

5. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE DATE OF THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM BOND ISSUANCE

The Board of Directors of the Company confirms that there are no events arising after the date of the Report on the utilization of proceeds from bond issuance that require disclosure in the Report on the utilization of proceeds from bond issuance as at December 31, 2025.

LE QUYNH HOA
Preparer

MAI THI TUYET LAN
Chief Accountant



LE VIET LIEN
General Director
Ho Chi Minh City, March 10, 2026

