

**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 31<sup>st</sup>, 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/ *3<sup>rd</sup> 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](mailto:info@hodeco.vn) - Website: [www.hodeco.vn](http://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/](http://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 ra  
công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026  
(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 RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026	6 - 13
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026	14 - 15

## 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

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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu ra công chúng (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 Thắng, 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 Điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành 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 Viết 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 Tiểu	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 Viết 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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026.

#### 5. Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản trị 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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026, 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025; Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15 tháng 12 năm 2025.

#### 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 01 năm 2026 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

**ĐOÀN HỮU THUẬN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Thay mặt Ban Điều hành

**LÊ VIẾT LIÊN**  
Tổng Giám đốc

Số: 0902/2026/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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 15 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 ra công chúng đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

### 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 chung trái phiếu

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	: HDC425001
2	Loại trái phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền.
3	Mệnh giá	: 100.000 VND/ trái phiếu
4	Hình thức phát hành	: Trái phiếu được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật hiện hành.
5	Số lượng trái phiếu phát hành	: 4.999.999 trái phiếu
6	Giá trị phát hành	: 499.999.900.000 VND
7	Số lượng trái phiếu phát hành thành công	: 4.999.999 trái phiếu
8	Số tiền thu được từ đợt chào bán	: 499.999.900.000 VND
9	Ngày phát hành	: 25/12/2025
10	Ngày đáo hạn	: 25/12/2027
11	Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	: Trái phiếu có lãi suất cố định là 10%/năm. "Kỳ Tính Lãi" là mỗi giai đoạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn.

**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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Thông tin</b>
12	Tỷ lệ phân bổ quyền	: Tỷ lệ phân bổ quyền: 35.671 : 1.000 (Trái Phiếu sẽ được chào bán 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 đông sở hữu 35.671 (Ba mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi mốt) quyền mua sẽ được mua 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu; và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.
13	Điều kiện chuyển đổi/ Quyền chuyển đổi Trái Phiếu	: Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành tại mỗi Đợt Chuyển Đổi. Để tránh hiểu nhầm, số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải là số nguyên.
14	Đợt chuyển đổi/ Thời hạn chuyển đổi	: Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi đợt trong 02 (đợt) (mỗi đợt như vậy được gọi là "Đợt Chuyển Đổi") như sau: - Đợt Chuyển Đổi 1: chuyển đổi 40%/Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành thành công vào ngày tròn 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành - Đợt Chuyển Đổi 2: chuyển đổi toàn bộ số lượng Trái Phiếu phát hành thành công còn lại vào Ngày Đáo Hạn.
15	Loại cổ phần khi chuyển đổi	: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.
16	Tỷ lệ chuyển đổi	: Tỷ lệ chuyển đổi 1:10 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông).
17	Giá chuyển đổi	: 10.000 đồng/cổ phần phổ thông
18	Phương thức thanh toán gốc, lãi	: - Đối với gốc Trái Phiếu: Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi. Vì vậy Tổ Chức Phát Hành không phải hoàn trả gốc Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu;  - Đối với lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc 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, thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
19	Chuyển nhượng Trái Phiếu	: Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất thủ tục niêm yết trái phiếu trên HNX.
20	Đại lý phát hành và tổ chức tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương 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 RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026****2.2. Mục đích sử dụng số tiền thu được theo phương án phát hành trái phiếu ra công chúng**

Theo Phương án Phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 57/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 90/NQ-HĐQT ngày 10/09/2025, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu dự kiến là 499.999.900.000 VND (Bốn trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) sẽ được sử dụng để thanh toán đến hạn/trước hạn cho các khoản nợ gốc và lãi vay của Tổ Chức Phát Hành tại các Ngân hàng theo thứ tự ưu tiên sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/60346/HĐTD ngày 23/05/2025	46.900.000.000	Quý III – Quý IV/2025
2	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	172.900.000.000	
2.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025	128.500.000.000	Quý III – Quý IV/2025
2.2	Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	44.400.000.000	
3	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng tín dụng sau:	50.900.000.000	
3.1	Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024	33.969.543.124	Quý III – Quý IV/2025
3.2	Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021	16.930.456.876	
4	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	132.000.000.000	
4.1	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024	22.260.331.600	Quý III – Quý IV/2025
4.2	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	109.739.668.400	
5	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	91.599.900.000	
5.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024	63.514.751.556	Quý III – Quý IV/2025
5.2	Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019	28.085.148.444	
6	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025	5.700.000.000	Quý III – Quý IV/2025
	<b>Tổng cộng</b>	<b>499.999.900.000</b>	

**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 RA CÔNG CHỨNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

Công ty sẽ sử dụng các nguồn tiền khác từ hoạt động kinh doanh để thanh toán cho khoản gốc và lãi vay với các ngân hàng trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu thấp hơn so với phương án sử dụng vốn trên.

Ngoài ra, trong trường hợp Công ty không kịp hoàn thành đợt chào bán trước thời điểm tới hạn thanh toán của các khế ước lại các Hợp đồng tín dụng, Công ty sẽ sử dụng nguồn tiền khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh để thanh toán cho các khế ước đó, số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng sau đó sẽ được thanh toán cho các khế ước tiếp theo thuộc hợp đồng.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi HDC425001 cụ thể như sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/60346/HĐTD ngày 23/05/2025	48.460.319.013	Quý I/2026
2	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	157.005.476.716	
2.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018.25/DN ngày 17/01/2025	113.005.476.716	Quý I/2026
2.2	Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	44.000.000.000	
3	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng tín dụng sau:	55.596.589.025	
3.1	Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 194/2025/HĐTD/DSG ngày 01/12/2025 (chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024)	43.086.246.368	Quý I/2026
3.2	Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021	12.510.342.657	
4	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	149.535.456.266	
4.1	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024	40.226.000.000	Quý IV/2025 và Quý I/2026
4.2	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	109.309.456.266	
5	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	36.901.198.515	
5.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025 (được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024)	9.066.050.070	Quý I/2026

**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 RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
5.2	Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019	27.835.148.445	
6	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025	27.500.860.465	Quý I/2026
7	Thanh toán gốc vay cho Công ty TNHH Lương Gia (Hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 24/2024/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024)	25.000.000.000	Quý I/2026
	<b>Tổng cộng</b>	<b>499.999.900.000</b>	

**Lý do thay đổi:**

- Do thời gian chào bán trái phiếu kéo dài hơn so với dự kiến nên Công ty đã sử dụng nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn khác để thanh toán một số khoản nợ ngân hàng đã đến hạn trả nợ trong Quý III/2025 và Quý IV/2025 có trong phương án đã được phê duyệt.

- Để phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình nợ phải trả các khoản gốc, lãi vay ngân hàng và các tổ chức khác của Công ty tại thời điểm hiện tại.

Do đó, Công ty đã thông qua phương án cơ cấu nợ mới phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

**2.3. Tình hình thu tiền**

STT	Trái chủ	Ngày nhận tiền	Số tiền nhận được từ phát hành trái phiếu (VND)
1	Các cá nhân, tổ chức là cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu mua trái phiếu thông qua Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	18/12/2025	307.296.000.000
2	Các nhà đầu tư cá nhân	Từ 22/12/2025 đến 25/12/2025	192.703.900.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>499.999.900.000</b>

**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 RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

**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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 31/12/2025 đến ngày 31/01/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/01/2026
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
<b>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</b>					
1.	Không có.	-	-	-	-
<b>II. Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ</b>					
1.	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	HDC425001	21.905.000.000	-	21.905.000.000
2.	Thanh toán gốc vay hợp đồng vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021 cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong		-	12.510.342.657	12.510.342.657
3.	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		-	87.404.456.266	87.404.456.266
4.	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		-	113.005.476.716	113.005.476.716
5.	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		-	44.000.000.000	44.000.000.000

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

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/01/2026	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến 31/01/2026
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
6.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019 cho Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga	HDC425001	-	27.835.148.445	27.835.148.445
7.	Thanh toán gốc vay hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025 (được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024) cho Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga		-	9.066.050.070	9.066.050.070
8.	Thanh toán khoản gốc và lãi vay hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025 cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu		-	1.336.362.500	1.336.362.500
9.	Thanh toán khoản gốc và lãi vay hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/600346/HĐTD ngày 23/05/2025 cho Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu		-	48.460.319.013	48.460.319.013
10.	Thanh toán gốc vay hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024 cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		-	40.226.000.000	40.226.000.000
11.	Thanh toán gốc vay hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 194/2025/HĐTD/DSG ngày 01/12/2025 (được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024) cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong		-	43.086.246.368	43.086.246.368




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

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

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 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/01/2026
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
12.	Thanh toán gốc vay hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 24/2024/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024 cho Công ty TNHH Lương Gia	HDC425001	-	25.000.000.000
13.	Thanh toán khoản gốc và lãi vay hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025 cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu		-	26.164.497.965
<b>Tổng (I + II)</b>			<b>21.905.000.000</b>	<b>478.094.900.000</b>
				<b>25.000.000.000</b>
				<b>26.164.497.965</b>
				<b>499.999.900.000</b>

Đến ngày 31 tháng 01 năm 2026, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC425001 để thanh toán gốc vay và lãi vay cho các tổ chức tín dụng và doanh nghiệp cho vay của Công ty.



**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 Thắng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

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 Thắng, 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. KỲ 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 ra công chứng tại ngày 31 tháng 01 năm 2026 theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 57/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 05 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 90/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 09 năm 2025 và Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 01 năm 2026.

#### 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

## 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 RA  
CÔNG CHỨNG ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31 THÁNG 01 NĂM 2026**

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.

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 01 năm 2026, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu HDC425001 để thanh toán gốc vay và lãi vay cho các tổ chức tín dụng và doanh nghiệp cho vay của Công ty.

### 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 01 năm 2026.

**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



**BA RIA - VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT  
STOCK COMPANY**

Report on the utilization of proceeds from public offering bond issuance  
for outstanding bonds as of January 31, 2026

(Audited)



## TABLE OF CONTENTS

	<b>Page</b>
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE BOARD	2 - 3
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	4 - 5
REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026	6 - 13
NOTES TO THE REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026	14 - 15

## **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 public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026 and the Notes to the Report on the utilization of proceeds from public offering 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**

<b>Full name</b>	<b>Position</b>
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**

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

#### **Executive Board**

<b>Full name</b>	<b>Position</b>
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 public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026 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 confirm 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 public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026.

**5. Statement of the Board of Directors' responsibility for the Report on the utilization of proceeds from bond issuance**

The Board of Directors are responsible for the preparation and presentation of the Report on the utilization of proceeds from public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026, 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 and Executive Board confirm 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, as amended and supplemented by Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024; Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 detailing a number of articles of the Law on Securities, as amended and supplemented by Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025; Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 on guidelines for certain contents relating to public offering and issuance of securities, public tender offers, share buybacks, registration of public companies and cancellation of public company status, as amended and supplemented by Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025.

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

The Board of Directors and Executive Board approve the issuance of the accompanying Report on the utilization of proceeds from bond issuance as of January 31, 2026, 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 Board of Management



Handwritten signature of Le Viet Lien.

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

**LE VIET LIEN**  
General Director

No.: 0902/2026/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 public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026 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 15 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 public offering bond issuance for outstanding bonds as of January 31, 2026 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

**INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED**

Ha Noi City, March 10, 2026

**NGUYEN KI ANH**  
Auditor

Auditing Practice Certificate  
No.: 3331-2022-283-1

## 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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026

#### 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. General bond information

No.	Description	Information
1	Bond code	: HDC425001
2	Bond type	: Convertible bonds into common shares, unsecured, without warrants.
3	Par value	: VND 100,000 /bond
4	Issuance method	: Bonds are offered to the public to existing shareholders of the Issuer in accordance with current law.
5	Number of bonds issued	: 4,999,999 bonds
6	Issuance value	: VND 499,999,900,000
7	Number of successfully issued bonds	: 4,999,999 bonds
8	Proceeds from the offering	: VND 499,999,900,000
9	Issue date	: December 25, 2025
10	Maturity date	: December 25, 2027
11	Nominal interest rate	: The bonds bear a fixed interest rate of 10% per annum. "Interest Period" means each period of 6 (six) consecutive months from the Issue Date to the Maturity Date.

**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Thông tin</b>
12	Rights allocation ratio	: Rights allocation ratio: 35,671 : 1,000 (The Bonds shall be offered to existing shareholders of the Issuer on the basis that for every ordinary share held by such shareholder as of the shareholder list record date, such shareholder shall receive 01 (one) subscription right, and a shareholder holding 35,671 (Thirty-five thousand six hundred and seventy-one) subscription rights shall be entitled to purchase 1,000 (one thousand) Bonds); and the subscription rights may be transferred 01 (one) time.
13	Conversion conditions / Bond conversion rights	: The Bonds shall be mandatorily converted into ordinary shares of the Issuer at each Conversion Period. For the avoidance of doubt, the number of Bonds to be converted for each Bondholder must be a whole number.
14	Conversion period / Conversion term	: The Bonds shall be mandatorily converted into ordinary shares in each of 02 (two) tranches (each such tranche referred to as a "Conversion Period") as follows: - Conversion Period 1: Convert 40% of the total number of successfully issued Bonds on the date falling exactly 01 (one) year from the Issue Date. - Conversion Period 2: Convert all remaining successfully issued Bonds on the Maturity Date.
15	Share class upon conversion	: Ordinary shares, freely transferable.
16	Conversion ratio	: Conversion ratio: 1:10 (each Bond shall be converted into 10 ordinary shares).
17	Conversion price	: VND 10,000 per ordinary share.
18	Principal and interest payment method	: - With respect to Bond principal: The Bonds shall be mandatorily converted into ordinary shares at each Conversion Period. Accordingly, the Issuer shall not be required to repay the Bond principal to the Bondholders. - With respect to Bond interest: Interest shall be paid periodically every 06 (six) months, on the date falling exactly 06 (six) months from the Issue Date (for the first Interest Period), or from the immediately preceding interest payment date (for subsequent Interest Periods) (the "Interest Payment Date"). If the Interest Payment Date falls on a Saturday, Sunday, or public holiday, the Bond interest payment shall be made on the next business day.
19	Bond transfer	: Bondholders shall have the right to freely transfer the Bonds on the Hanoi Stock Exchange (HNX) after the Issuer has completed the bond listing procedures on HNX.
20	Issuing agent and advisory organization	: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Securities 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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026****2.2. Intended use of proceeds in accordance with the public offering bond issuance plan**

Pursuant to the Issuance Plan approved by the General Meeting of Shareholders of the Company under General Meeting of Shareholders' Resolution No. 57/NQ-ĐHĐCĐ dated May 26, 2025 and Board of Directors' Resolution No. 90/NQ-HĐQT dated September 10, 2025, the proceeds from the Bond offering, expected to be VND 499,999,900,000 (*Four hundred and ninety-nine billion, nine hundred and ninety-nine million, nine hundred thousand Vietnamese Dong*), shall be used to make due and/or early repayment of principal and interest on the loans of the Issuer at the Banks in the following order of priority:

No.	Description of capital utilization	Expected amount (including loan principal and interest) (VND)	Expected disbursement period
1	Repayment of loan principal and interest to Bank for Investment and Development of Vietnam – Vung Tau Branch under Credit Limit Agreement No. 01/2025/60346/HĐTD dated May 23, 2025	46,900,000,000	Q3–Q4/2025
2	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Prosperity Joint-Stock Commercial Bank – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	172,900,000,000	
2.1	<i>Credit Limit Agreement No. 510.018/25/DN dated January 17, 2025</i>	128,500,000,000	Q3–Q4/2025
2.2	<i>Credit Agreement No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT dated March 18, 2022</i>	44,400,000,000	
3	Repayment of loan principal and interest to TienPhong Commercial Joint Stock Bank – District 2 Branch – Ho Chi Minh City under the following credit agreements:	50,900,000,000	
3.1	<i>Credit Limit Agreement No. 193/2024/HĐTD/DSG dated December 03, 2024</i>	33,969,543,124	Q3–Q4/2025
3.2	<i>Loan Agreement No. 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 dated December 09, 2021</i>	16,930,456,876	
4	Repayment of loan principal and interest to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	132,000,000,000	
4.1	<i>Credit Limit Loan Agreement No. 2024/HDC-VCB/HDHM dated December 25, 2024</i>	22,260,331,600	Q3–Q4/2025
4.2	<i>Investment Project Loan Agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 09, 2020</i>	109,739,668,400	
5	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Russia Joint Venture Bank – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	91,599,900,000	
5.1	<i>Credit Limit Agreement No. 01/2024/25435/HĐTD dated December 09, 2024</i>	63,514,751,556	Q3–Q4/2025
5.2	<i>Medium and Long-Term Credit Agreement No. 01/2019/HĐTDH.DN dated January 28, 2019</i>	28,085,148,444	
6	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ba Ria – Vung Tau Branch under Credit Limit Loan Agreement No. 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025	5,700,000,000	Q3–Q4/2025
	<b>Total</b>	<b>499,999,900,000</b>	

**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

The Company shall use other funds from its business operations to make repayment of principal and interest on loans to the banks in the event that the proceeds from the Bond offering are lower than the planned use of capital as set out above.

Furthermore, in the event that the Company is unable to complete the offering prior to the due date of the promissory notes under the Credit Agreements, the Company shall use other funds from its business operations to make repayment of such promissory notes, and the proceeds from the subsequent public offering of convertible bonds shall then be applied to the repayment of the remaining promissory notes under the agreements.

Pursuant to Resolution No. 01/NQ-HĐQT dated January 5, 2026 of the Board of Directors of the Company, the change in the plan for the use of proceeds from the offering of convertible bonds HDC425001 was approved, specifically as follows:

No.	Description of capital utilization	Expected amount (Including loan principal and interest) (VND)	Expected disbursement period
1	Repayment of loan principal and interest to Bank for Investment and Development of Vietnam – Vung Tau Branch under Credit Limit Agreement No. 01/2025/60346/HĐTD dated May 23, 2025	48,460,319,013	Q1/2026
2	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Prosperity Joint-Stock Commercial Bank – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	157,005,476,716	
2.1	<i>Credit Limit Agreement No. 510.018.25/DN dated January 17, 2025</i>	113,005,476,716	Q1/2026
2.2	<i>Credit Agreement No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT dated March 18, 2022</i>	44,000,000,000	
3	Repayment of loan principal and interest to TienPhong Commercial Joint Stock Bank – District 2 Branch – Ho Chi Minh City under the following credit agreements:	55,596,589,025	
3.1	<i>Credit Limit Agreement No. 194/2025/HĐTD/DSG dated December 01, 2025 (rolled over from Credit Limit Agreement No. 193/2024/HĐTD/DSG dated December 03, 2024)</i>	43,086,246,368	Q1/2026
3.2	<i>Loan Agreement No. 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 dated December 09, 2021</i>	12,510,342,657	
4	Repayment of loan principal and interest to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	149,535,456,266	
4.1	<i>Credit Limit Loan Agreement No. 2024/HDC-VCB/HDHM dated December 25, 2024</i>	40,226,000,000	Q4/2025 and Q1/2026
4.2	<i>Investment Project Loan Agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 09, 2020</i>	109,309,456,266	
5	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Russia Joint Venture Bank – Vung Tau Branch under the following credit agreements:	36,901,198,515	

**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

No.	Description of capital utilization	Expected amount (including loan principal and interest) (VND)	Expected disbursement period
5.1	Credit Limit Agreement No. 01/2025/25435/HĐTD dated December 08, 2025 (rolled over from Credit Limit Agreement No. 01/2024/25435/HĐTD dated December 09, 2024)	9,066,050,070	Q1/2026
5.2	Medium and Long-Term Credit Agreement No. 01/2019/HĐTDH.DN dated January 28, 2019	27,835,148,445	
6	Repayment of loan principal and interest to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ba Ria – Vung Tau Branch under Credit Limit Loan Agreement No. 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025	27,500,860,465	Q1/2026
7	Repayment of loan principal to Luong Gia Company Limited (Loan Agreement No. 165/HĐVV-PTN dated May 25, 2018 and Appendix to Loan Agreement No. 24/2024/PLHĐVV-PTN dated December 31, 2024)	25,000,000,000	Q1/2026
	<b>Total</b>	<b>499,999,900,000</b>	

**Reasons for the change:**

- As the bond offering period took longer than expected, the Company used funds from its business operations and other sources of capital to repay certain bank loans that became due in Q3/2025 and Q4/2025 as included in the approved issuance plan.

- To align with the current business conditions and the status of outstanding obligations for principal and interest repayment to banks and other organizations of the Company at the present time.

Accordingly, the Company has approved a new debt restructuring plan in line with its current business operations.

**2.3. Status of proceeds collection**

No.	Bondholder	Receipt date	Amount received from bond issuance (VND)
1	Individuals and organizations being shareholders of Ba Ria – Vung Tau Housing Development Joint Stock Company purchasing bonds through Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation – Ho Chi Minh City Branch	December 18, 2025	307,296,000,000
2	Individual investors	From December 22, 2025 to December 25, 2025	192,703,900,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>499,999,900,000</b>

**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

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

No.	Purpose of utilization of bond proceeds	Bond code	Cumulative actual utilization of bond proceeds as of December 31, 2025	Actual utilization of bond issuance proceeds from December 31, 2025 to January 31, 2026	Cumulative actual utilization of bond issuance proceeds as of January 31, 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
I.	<b>For bonds issued before the effective date of Decree No. 65/2022/ND-CP with outstanding balance</b>				
1.	None.	-	-	-	-
II.	<b>For bonds issued from the effective date of Decree No. 65/2022/ND-CP with outstanding balance</b>				
1.	Repayment of loan principal under investment Project Loan Agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 09, 2020 to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	HDC425001	21,905,000,000	-	21,905,000,000
2.	Repayment of loan principal under Loan Agreement No. 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 dated December 09, 2021 to TienPhong Commercial Joint Stock Bank		-	12,510,342,657	12,510,342,657
3.	Repayment of loan principal under investment Project Loan Agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 09, 2020 to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam		-	87,404,456,266	87,404,456,266
4.	Repayment of loan principal under Credit Agreement No. 510.018/25/DN dated January 17, 2025 to Vietnam Prosperity and Growth Joint-Stock Commercial Bank		-	113,005,476,716	113,005,476,716
5.	Repayment of loan principal under Credit Agreement No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT dated March 18, 2022 to Vietnam Prosperity and Growth Joint-Stock Commercial Bank		-	44,000,000,000	44,000,000,000

**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

No.	Purpose of utilization of bond proceeds	Bond code	Cumulative actual utilization of bond issuance proceeds as of December 31, 2025	Actual utilization of bond issuance proceeds from December 31, 2025 to January 31, 2026	Cumulative actual utilization of bond issuance proceeds as of January 31, 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
6.	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	HDC425001	-	27,835,148,445	27,835,148,445
7.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 01/2025/25435/HĐTD dated December 08, 2025 (rolled over from Credit Limit Agreement No. 01/2024/25435/HĐTD dated December 09, 2024) to Vietnam Russia Joint Venture Bank		-	9,066,050,070	9,066,050,070
8.	Repayment of loan principal and interest under Credit Limit Loan Agreement No. 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025 to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ba Ria – Vung Tau Branch		-	1,336,362,500	1,336,362,500
9.	Repayment of loan principal and interest under Credit Limit Agreement No. 01/2025/600346/HĐTD dated May 23, 2025 to Bank for Investment and Development of Vietnam – Vung Tau Branch		-	48,460,319,013	48,460,319,013
10.	Repayment of loan principal under Credit Limit Loan Agreement No. 2024/HDC-VCB/HĐHM dated December 25, 2024 to Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam		-	40,226,000,000	40,226,000,000
11.	Repayment of loan principal under Credit Limit Agreement No. 194/2025/HĐTD/DSG dated December 01, 2025 (rolled over from Credit Limit Agreement No. 193/2024/HĐTD/DSG dated December 03, 2024) to TienPhong Commercial Joint Stock Bank		-	43,086,246,368	43,086,246,368



**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 PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

No.	Purpose of utilization of bond proceeds	Bond code	Cumulative actual utilization of bond issuance proceeds as of December 31, 2025	Actual utilization of bond issuance proceeds from December 31, 2025 to January 31, 2026	Cumulative actual utilization of bond issuance proceeds as of January 31, 2026
			Amount (VND)	Amount (VND)	Amount (VND)
12.	Repayment of loan principal under Loan Agreement No. 165/HĐVV-PTN dated May 25, 2018 and Appendix to Loan Agreement No. 24/2024/PLHĐVV-PTN dated December 31, 2024 to Luong Gia Company Limited	HDC425001	-	25,000,000,000	25,000,000,000
13.	Repayment of loan principal and interest under Credit Limit Loan Agreement No. 25.01.10/2025-HĐCV/HM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025 to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ba Ria – Vung Tau Branch		-	26,164,497,965	26,164,497,965
<b>Total (I+II)</b>			<b>21,905,000,000</b>	<b>478,094,900,000</b>	<b>499,999,900,000</b>

As of January 31, 2026, the Company has used all proceeds from the issuance of bond code HDC425001 to repay loan principal and interest to credit institutions and lending enterprises of the Company.



**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.

### **REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

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 trillion 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 public offering bond issuance as of January 31, 2026 is prepared pursuant to General Meeting of Shareholders' Resolution No. 57/NQ-ĐHCCĐ dated May 26, 2025 and Board of Directors' Resolution No. 90/NQ-HĐQT dated September 10, 2025 and Board of Directors' Resolution No. 01/NQ-HĐQT dated January 5, 2026.

##### **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.  
**REPORT ON THE UTILIZATION OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING BOND ISSUANCE FOR  
OUTSTANDING BONDS AS OF JANUARY 31, 2026**

---

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 of January 31, 2026, the Company has used all proceeds from the issuance of bond code HDC425001 to repay loan principal and interest to credit institutions and lending enterprises of the Company.

**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 of January 31, 2026.



**LE QUYNH HOA**  
Preparer



**MAI THI TUYET LAN**  
Chief Accountant



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

