

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 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 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 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 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”.

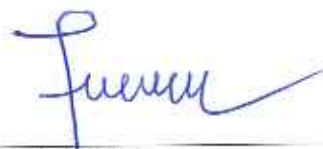
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu Doanh nghiệp riêng lẻ tại 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 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

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	Quý Đầu tư Trái phiếu Báo Thịnh Vinacaptial	27/08/2025	37.000.000.000
3	Quý 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 LẼ 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 từ ngày 01/07/2025 đến ngày 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/PGBBANK 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	

HÀNH TRÌNH ĐÓNG TÀI KHOẢN

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 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 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)
8.	Chuyển nhượng 750 m ² dự án Phước Thẳng theo giấy chứng nhận BD150059 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận BD168244 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận BD150025 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận BD168876 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận DD001821 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận CR927370 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 Thẳng theo giấy chứng nhận CR927374 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng QSDD 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 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 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)
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 Thắng 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 Thắng	HDC12502	-	35.000.000.000	35.000.000.000
18.	Chuyển nhượng QSDD số CH539826 và CH539178 dự án Phước Thắng	HDC12502	-	100.000.000.000	100.000.000.000
19.	Chuyển nhượng QSDD số CH539826 và CH539178 dự án Phước Thắng	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 Thẳng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LÊ 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 Thẳng.



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

