

UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT  
PEOPLE'S COMMITTEE OF BR-VT  
BR-VT HOUSE DEVELOPMENT JSC



Số: 231/CV-PTN  
No: 231/CV-PTN

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

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 05 năm 2025  
Vung Tau, May 27<sup>th</sup>, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ/  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước/ *The State Securities Commission*  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh 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.7, TP. VT/ *3<sup>rd</sup> floor, Hodeco plaza, 36 Nguyen Thai Hoc St, W.7, Vung Tau 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 disclosure*:

- Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025/  
*Resolution and Minutes of the 2025 AGM.*

- Những tài liệu, văn bản đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2025/  
*Documents approved by the General Meeting of Shareholders at the 2025 AGM of Shareholders*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/05/2025 theo đường dẫn: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) ⇨ Quan hệ cổ đông ⇨ Đại hội cổ đông

*This information was disclosure on company's portal on date 27/05/2025 available at: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) ⇨ Shareholders ⇨ AGM*

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:**

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



CHỦ TỊCH HĐQT  
CHAIRMAN



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 – LẦN 2**  
**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**Thời gian** : 13 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 05 năm 2025

**Địa điểm** : Hội trường Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu  
Tầng 3 - HODECO Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP.  
Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Chương trình Đại hội:**

Thời gian	Nội dung	Người phụ trách
<b>Thủ tục khai mạc</b>		
Từ 13h00 đến 14h00	Đón khách, cổ đông đăng ký và nhận tài liệu	Ban tổ chức
Từ 14h00 đến 14h15	Văn nghệ chào mừng	Ban tổ chức
<b>Khai mạc Đại hội:</b>		
Từ 14h15 đến 15h00	Công bố quyết định triệu tập Đại hội, tuyên bố lý do	Ban tổ chức
	Báo cáo tư cách, tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Trưởng ban kiểm tra
	Thông qua quy chế Đại hội	Ban tổ chức
	Thông qua chương trình Đại hội	nt
	Thông qua Đoàn chủ tịch, ban thư ký, ban kiểm tra tư cách cổ đông, ban kiểm phiếu	nt
<b>Nội dung Đại hội</b>		
	Tuyên bố khai mạc Đại hội	Chủ tọa
	Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 và kế hoạch năm 2025	Ông Lê Viết Liên





Thời gian	Nội dung	Người phụ trách
Từ 15h00 đến 16h00	Báo cáo của HĐQT kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025	Ông Đoàn Hữu Thuận
	Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT năm 2024	Ông Lê Quốc Trung
	Báo cáo hoạt động của ban kiểm soát năm 2024	Ông Hồ Diên Tiếu
	Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, thay đổi phương án sử dụng vốn và tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán; Báo cáo tổng hợp Tài chính, phân chia lợi nhuận năm 2024 và đề xuất mức chia cổ tức năm 2024; Báo cáo thù lao (phụ cấp) và tiền thưởng của hội đồng quản trị, ban kiểm soát, tiền lương ban điều hành công ty năm 2024 và kế hoạch thực hiện năm 2025; Tờ trình phát hành trái phiếu chuyển đổi năm 2025	Ông Lê Viết Liên
	Tờ trình phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2025; Tờ trình về việc hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để chi trả cổ tức cho cổ đông; Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024; Tờ trình v/v ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán doanh nghiệp năm 2025; Tờ trình sửa đổi điều lệ Công ty	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh
Từ 16h00 đến 16h30	Đại hội thảo luận	Đoàn chủ tịch
Từ 16h30 đến 17h00	Thông qua các nội dung (bằng hình thức biểu quyết)	Ông Đoàn Hữu Thuận chủ trì. Ông Hồ Diên Tiếu trình bày biên bản kiểm phiếu
	Thông qua Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2025.	Thư ký Đại hội
	Thông qua Nghị quyết và bế mạc Đại hội	Ông Đoàn Hữu Thuận





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**QUY CHẾ LÀM VIỆC**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**  
**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong Đại hội để Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua như sau:

**Điều 1. Mục đích:**

- Nhằm đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thể hiện ý chí thống nhất của ĐHĐCĐ, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

**Điều 2. Đối tượng và phạm vi**

- **Đối tượng áp dụng:** Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông đang sở hữu cổ phiếu Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu và khách mời tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- **Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Điều 3. Giải thích thuật ngữ/từ viết tắt**

- HODECO : Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu



- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTC : Ban tổ chức Đại hội
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (*người được ủy quyền*)
- Hệ thống livestream : Hệ thống phát sóng video cuộc họp ĐHĐCĐ trực tiếp trên website.....

#### **Điều 4. Điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông**

- Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ số lượng đại biểu cần thiết người triệu tập họp hủy cuộc họp. Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết, cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành cuộc họp lần hai. Trong trường hợp này, cuộc họp được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp.

#### **Lưu ý:**

- Tỷ lệ cổ đông dự họp ĐHĐCĐ theo hình thức trực tuyến được xác định khi đại biểu đã thực hiện “**Đăng nhập**” tại hệ thống bỏ phiếu điện tử theo quy định tại Điều 5 Quy chế này.
- Tỷ lệ cổ đông dự họp ĐHĐCĐ theo hình thức trực tiếp được xác định khi đại biểu có mặt trực tiếp tại địa điểm tổ chức ghi trên thông báo mời họp và thực hiện đăng ký với ban tổ chức đại hội.

#### **Điều 5. Đại biểu tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

- Tất cả cổ đông của HODECO theo danh sách chốt ngày 18/03/2025 đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ; có thể tham dự trực tiếp hoặc trực tuyến thông qua

Hệ thống bỏ phiếu điện tử hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được ủy quyền theo quy định của pháp luật được cử tham dự thì phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.

• **Khi tham dự trực tiếp, đại biểu lưu ý:**

- Đúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), giấy tờ tùy thân, vv... theo yêu cầu của Ban tổ chức Đại hội.
- Cổ đông khi vào phòng đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội hướng dẫn. Tuân thủ việc sắp xếp vị trí chỗ ngồi của Ban tổ chức.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ im lặng.
- Các đại biểu có trách nhiệm tham dự Đại hội cổ đông từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội. Trong trường hợp đại biểu nào vì lý do bất khả kháng phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì đại biểu đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để gửi ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp đại biểu rời cuộc họp trước khi kết thúc đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức thì cổ đông đó coi như đã đồng ý với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết thông qua tại Đại hội.
- Cách thức ghi nhận đại biểu tham dự ĐHĐCĐ bằng hình thức trực tiếp: Đại biểu đến trực tiếp địa điểm tổ chức Đại hội cổ đông, xuất trình các giấy tờ sau cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để thực hiện thủ tục đăng ký:
  - + Trường hợp tham dự trực tiếp: Bản gốc CMND/ CCCD/ Hộ chiếu; bản chính giấy giới thiệu (nếu cổ đông là pháp nhân)
  - + Trường hợp ủy quyền tham dự Đại hội:
  - + Bản gốc CMND/ CCCD/ Hộ chiếu của Người được ủy quyền;
  - + Bản gốc giấy xác nhận tham dự/ ủy quyền theo mẫu của HODECO;



- **Khi tham dự trực tuyến, đại biểu lưu ý:**

- **Yêu cầu kỹ thuật:** Cổ đông cần có thiết bị điện tử kết nối internet (ví dụ máy vi tính, máy tính bảng, điện thoại di động, thiết bị điện tử khác có kết nối internet).
- **Cách thức thực hiện:** Đại biểu truy cập đường dẫn, đăng nhập theo các thông tin được cung cấp để tham dự ĐHĐCĐ trực tuyến và thực hiện bỏ phiếu điện tử.
- **Cách thức ghi nhận Đại biểu tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến:** Đại biểu được hệ thống bỏ phiếu điện tử ghi nhận là tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến khi Đại biểu thực hiện truy cập vào hệ thống bằng các thông tin truy cập đã được cung cấp trong thông báo mời họp tại hệ thống bỏ phiếu điện tử.

**Điều 6. Chủ tọa và Đoàn chủ tịch**

- Đoàn Chủ tịch gồm 03 người, bao gồm 01 Chủ tọa và 02 Thành viên. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa cuộc họp hoặc Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa Đại hội theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban Kiểm soát điều khiển để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất sẽ làm Chủ tọa cuộc họp.
- Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ sẽ điều khiển để ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa cuộc họp.
- Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:
  - Điều khiển Đại Hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ

quy chế đã được Đại Hội thông qua;

- Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội;
- Có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội;
- Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua;
- Phê chuẩn, ban hành các văn bản, kết quả, biên bản, nghị quyết của Đại hội sau khi kết thúc Đại hội
- Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số;
- Thực hiện các công việc khác phù hợp với Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy định của pháp luật để điều hành Đại hội.

#### **Điều 7. Ban kiểm tra tư cách đại biểu**

- Ban kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình.
- Nhiệm vụ:
  - Thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông dự họp theo quy định tại Điều 5 Quy chế này;
  - Báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông trước khi ĐHĐCĐ chính thức tiến hành.
  - Phối hợp với Ban kiểm phiếu để hướng dẫn, hỗ trợ và giám sát biểu quyết.

#### **Điều 8. Ban kiểm phiếu**

- Ban kiểm phiếu do Chủ tọa giới thiệu
- Nhiệm vụ:
  - Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
  - Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin biểu quyết tại Đại



hội.

- Nhanh chóng thông báo kết quả biểu quyết cho thư ký.
- Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

#### **Điều 9. Ban Thư ký Đại hội**

- Ban Thư ký của Đại hội chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình và dưới sự điều hành của Đoàn Chủ tịch
- Nhiệm vụ:
  - Ghi chép đầy đủ, trung thực những ý kiến phát biểu, tham luận của Đại hội và tổng hợp báo cáo của Đoàn Chủ tịch;
  - Tiếp nhận câu hỏi của cổ đông theo Điều 10 Quy chế này;
  - Soạn thảo nội dung Biên bản và Nghị quyết về các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua;
  - Các công việc khác theo phân công của Chủ tọa.

#### **Điều 10. Thảo luận tại Đại hội**

##### **1. Nguyên tắc:**

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung ĐHĐCĐ;
- Chỉ có Đại biểu mới được tham gia thảo luận;
- Đại biểu có ý kiến đăng ký nội dung thảo luận theo hình thức quy định như sau:

##### **Đối với đại biểu tham dự trực tiếp tại Đại hội:**

- Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua hoặc gửi ý kiến bằng văn bản cho Thư ký Đại hội tổng hợp báo cáo Chủ tọa.
- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông tại Đại hội hoặc ghi nhận trả lời sau bằng văn bản.

### **Đối với đại biểu tham dự trực tuyến:**

- Đại biểu có thể đặt câu hỏi tại mục Thảo luận trong giao diện tham dự đại hội trực tuyến tại đường link: <https://dhcd2025.hodeco.vn> hoặc gửi email về địa chỉ: [info@hodeco.vn](mailto:info@hodeco.vn) (trước giờ thảo luận). Các câu hỏi là hợp lệ khi được gửi từ email đã đăng ký trong danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp hoặc email do cổ đông đã đăng ký thông tin trong Giấy ủy quyền đã được gửi bản cứng về Công ty.
- Ban thư ký sẽ sắp xếp các nội dung câu hỏi của Đại biểu và chuyển lên cho Chủ tọa.

### **2. Giải đáp các ý kiến của các Đại biểu:**

- Trên cơ sở phiếu đặt câu hỏi của Đại biểu, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến đại biểu;
- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được HODECO trả lời sau cho Đại biểu bằng các hình thức khác phù hợp với quy định của Điều lệ và quy định của pháp luật.

### **Điều 11. Biểu quyết tại Đại hội**

#### **1. Nguyên tắc:**

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai.
- Mỗi vấn đề biểu quyết có số phiếu biểu quyết tính bằng tổng số cổ phần mà cổ đông sở hữu/người đại diện được ủy quyền của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- Bỏ phiếu trực tiếp: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo gửi trực tiếp cho đại biểu tại Đại hội. Mỗi đại biểu được cấp thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết. Trên thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số đại biểu, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.
- Bỏ phiếu điện tử: Đại biểu tham gia trực tuyến bỏ phiếu bằng các bỏ phiếu điện tử tại đường link: <https://dhcd2025.hodeco.vn>

461  
T  
H  
A  
N  
H  
H  
O  
D  
E  
C  
O  
T.B



## 2. Bỏ phiếu trực tiếp:

- Hình thức biểu quyết trực tiếp tại đại hội:
  - Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề như:
    - + Chương trình Đại hội;
    - + Quy chế làm việc tại Đại hội;
    - + Danh sách Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, kiểm phiếu và biểu quyết;
    - + Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và các nội dung khác tại Đại hội (nếu có);
  - Biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu kín: hình thức này được áp dụng để xin ý kiến ĐHĐCĐ về các nội dung chính trong chương trình họp (được ghi cụ thể trên Phiếu biểu quyết).
- Cách thức biểu quyết trực tiếp tại đại hội:
  - Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng các giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết.
  - Khi biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn chủ tịch. Trường hợp đại biểu không giơ thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết tán thành vấn đề đó, Trường hợp đại biểu giơ cao thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến của một vấn đề thì xem như biểu quyết không hợp lệ. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ thẻ biểu quyết, thành viên ban kiểm phiếu đánh dấu mã đại biểu và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông tán thành, không tán thành, không có ý kiến và không hợp lệ.
  - Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào phiếu biểu quyết, đối với từng nội dung, đại biểu chọn một trong ba phương án “Tán thành”, “Không tán

thành”, “Không có ý kiến” được in sẵn trong phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “X” vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

- Tính hợp lệ của phiếu biểu quyết trực tiếp:
  - **Phiếu biểu quyết hợp lệ** là phiếu theo mẫu in sẵn do BTC phát ra, có đóng dấu đỏ của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát,...không viết thêm nội dung nào khác quy định cho phiếu này và phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên được viết tay của đại biểu tham dự.

Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) là hợp lệ khi đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết.

- **Phiếu biểu quyết không hợp lệ:**

Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;

Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do BTC phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho phiếu biểu quyết, phiếu không có chữ ký, không ghi đầy đủ họ tên của đại biểu, khi đó tất cả nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

### 3. Bỏ phiếu điện tử:

- Kể từ thời điểm nhận được tên đăng nhập và đường link dẫn vào hệ thống Đại hội đồng cổ đông và bỏ phiếu điện tử, Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền truy cập và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Kết thúc thời gian bỏ phiếu quy định trên thông báo của hệ thống bỏ phiếu điện tử, hệ thống sẽ không ghi nhận thêm kết quả bỏ phiếu điện tử từ các Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông.
- **Biểu quyết:** Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông bỏ phiếu biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Khi biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, đối với từng nội dung, Cổ đông/ người đại



diện theo ủy quyền của cổ đông chọn một trong ba phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” trên Phiếu biểu quyết đã được cài đặt tại hệ thống bỏ phiếu điện tử. Sau khi hoàn thành biểu quyết tất cả nội dung cần biểu quyết tại một lần biểu quyết, Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông nhấn **“Gửi Biểu quyết”** để lưu và gửi kết quả biểu quyết về hệ thống.

- Trường hợp chương trình họp được bổ sung nội dung do cổ đông/ nhóm cổ đông kiến nghị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông có thể tiến hành biểu quyết bổ sung. Nếu các Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông không tiến hành biểu quyết bổ sung thì được coi là không biểu quyết với những nội dung này.
- Cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông không thể thay đổi kết quả biểu quyết nhiều. Hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ ghi nhận kết quả và không thể sửa đổi, vì vậy cổ đông phải chắc chắn lựa chọn của mình trước khi nhấn **“Gửi biểu quyết”**.

#### 4. Thẻ lệ biểu quyết:

- Cú 01 (một) cổ phần tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết.
- Điều kiện thông qua các nội dung tại Đại hội căn cứ theo quy định tại Điều lệ Công ty

#### Lưu ý:

- Cổ đông/ đại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản HODECO ghi trong báo cáo tài chính gần nhất; các hợp đồng hoặc giao dịch này chỉ được chấp thuận khi có số cổ đông/ đại diện ủy quyền chiếm từ 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại tán thành (theo Khoản 4, Điều 167, Luật Doanh nghiệp 2020).
- Cổ đông/ đại diện ủy quyền cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị lớn hơn 10%

(tổng giá trị tài sản HODECO ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) với cổ đông đó (theo Điểm b, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

5. Ghi nhận kết quả biểu quyết

Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Chủ tọa kết quả kiểm phiếu của từng vấn đề theo nội dung chương trình Đại hội. Kết quả kiểm phiếu sẽ được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

**Điều 12. Biên bản, Nghị Quyết họp Đại hội đồng cổ đông**

Tất cả các nội dung tại Đại Hội Đồng Cổ Đông phải được Thư ký Đại Hội ghi vào Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại Hội.

**Điều 13. Thi hành Quy chế**

Quy chế tổ chức này được đọc công khai trước Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2025 và có hiệu lực thi hành ngay khi Đại Hội Đồng Cổ Đông của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu biểu quyết thông qua.

Cổ đông, đại diện theo ủy quyền và khách mời vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**Đoàn Hữu Thuận**





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

### TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

#### Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Để Đại hội bắt đầu tiến hành, Hội đồng quản trị (HDQT) trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết như sau:



#### **I. Đoàn Chủ tịch:**

1. Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HDQT, Chủ tọa
2. Ông Lê Viết Liên - Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty
3. Ông: Đoàn Hữu Hà Vinh – Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

#### **II. Ban Thư ký**

1. Bà: Nguyễn Thị Hồng Nhung – Trưởng ban
2. Ông : Nguyễn Quốc Trà – Thành viên

#### **III. Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1. Ông Hồ Diên Tiểu – Trưởng ban   | 7. Bà Nguyễn Lê Hoài Phương – Thành viên |
| 2. Bà Lê Thị Vân – Thành viên      | 8. Ông Nguyễn Xuân Phong – Thành viên    |
| 3. Bà Hà Thị Trâm Anh – Thành viên | 9. Ông Lê Tiến Đạt – Thành viên          |
| 4. Bà Nguyễn Thị Lang – Thành viên | 10. Ông Nguyễn Thanh Điền – Thành viên   |
| 5. Bà Phạm Thị Đào – Thành viên    | 11. Bà Nguyễn Thị Hà – Thành viên        |
| 6. Bà Phạm Thị Oanh – Thành viên   | 12. Ông Nguyễn Trọng Tuyển – Thành viên  |

#### **IV. Ban Kiểm phiếu**

1. Ông: Hồ Diên Tiểu – Trưởng ban
2. Bà: Lê Thị Vân – Thành viên

3. Bà: Nguyễn Lê Hoài Phương – Thành viên

4. Bà: Hà Thị Trâm Anh- Thành viên

5. Bà: Nguyễn Thị Lang – Thành viên

Kính trình Đại hội cổ đông xem xét và thông qua./.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH** *nm*  
  
**Đoàn Hữu Thuận**







Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO**  
**TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT**  
**KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông

Hôm nay tôi xin thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày với toàn thể Đại hội về các kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm 2024 và phương hướng hoạt động của Công ty trong năm 2025.

**A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024**

**I. Tình hình kinh tế xã hội năm 2024:**

**1. Thuận lợi:**

Năm 2024, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục ghi nhận những tín hiệu tích cực từ các chính sách kinh tế vĩ mô, thể hiện qua:

**Chính sách đầu tư công tiếp tục phát huy vai trò đầu tàu:** Việc giải ngân vốn đầu tư công tiếp tục được Chính phủ đẩy mạnh, trở thành động lực chính thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Nhiều dự án hạ tầng quan trọng, đặc biệt trong lĩnh vực giao thông và năng lượng, được đẩy nhanh tiến độ, góp phần tạo nền tảng phát triển bền vững cho các ngành kinh tế, trong đó có bất động sản.

**Cải thiện môi trường pháp lý:** Sau khi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi được Quốc hội thông qua vào cuối năm 2023, các nghị định hướng dẫn như ND 10/2024/NĐ-CP ban hành tháng 2/2024, đã góp phần hoàn thiện hơn hành lang pháp lý, giảm thiểu các vướng mắc trong thủ tục đầu tư và kinh doanh bất động sản.

**Ổn định kinh tế vĩ mô:** Lạm phát được kiểm soát ở mức dưới 4%, tỷ giá ngoại tệ ổn định, lãi suất có xu hướng giảm giúp tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, tái cơ cấu tài chính và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Thị trường tài chính khởi sắc:** Thị trường trái phiếu doanh nghiệp từng bước phục hồi, với các quy định mới được ban hành nhằm tăng cường tính minh bạch và bảo vệ nhà đầu tư. Đây là cơ hội để các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản huy động vốn phục vụ các dự án trọng điểm.

**Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội:** Chính phủ tiếp tục chỉ đạo sát sao việc thực hiện chương trình xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030. Nhiều chính sách ưu đãi về tài chính, đất đai và thủ tục hành chính cho các dự án nhà ở xã hội đã và đang được triển khai.

**Hỗ trợ từ địa phương:** Tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND tỉnh tiếp tục triển khai các chính sách đồng hành cùng doanh nghiệp, đặc biệt thông qua Tổ công tác đặc biệt để giải quyết nhanh chóng các vướng mắc pháp lý, tạo môi trường đầu tư thông thoáng và hấp dẫn.

Những thuận lợi trên không chỉ góp phần tạo đà phục hồi cho thị trường bất động sản mà còn là nền tảng quan trọng để công ty định hướng chiến lược phát triển trong năm 2024. Ngoài ra, Hodeco với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển bất động sản, cùng với sự quyết tâm đồng lòng của tập thể CBLĐ và CBNV đã cố gắng thực hiện được một số nhiệm vụ cơ bản năm 2024.

## **2. Khó khăn:**

Năm 2024, bên cạnh các thuận lợi, nền kinh tế và thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức đáng kể, cụ thể như sau:

**Tăng trưởng kinh tế còn chậm:** Mặc dù có những tín hiệu phục hồi, nền kinh tế toàn cầu vẫn đối mặt với những bất ổn từ xung đột địa chính trị, biến đổi khí hậu và áp lực lạm phát kéo dài. Điều này ảnh hưởng đến nguồn vốn FDI và hoạt động xuất khẩu của Việt Nam, từ đó tác động gián tiếp đến sức mua và thanh khoản trên thị trường bất động sản.

**Khó khăn pháp lý chưa được giải quyết triệt để:** Dù Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi đã được thông qua, một số quy định quan trọng trong Luật Đất đai sửa đổi phải đến cuối năm 2024 mới có hiệu lực, các văn bản hướng dẫn vẫn trong quá trình soạn thảo tiếp tục gây khó khăn trong việc thực hiện các dự án bất động sản. Các thủ tục pháp lý vẫn còn chồng chéo, làm kéo dài thời gian triển khai dự án.



**Áp lực tài chính doanh nghiệp:** Mặc dù lãi suất cho vay có xu hướng giảm, song các doanh nghiệp bất động sản vẫn gặp khó khăn trong việc tái cơ cấu nợ và huy động vốn, đặc biệt với các dự án đang dở dang. Tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư khiến dòng vốn vào thị trường chưa thực sự khởi sắc.

**Tâm lý thị trường chưa ổn định:** Người mua nhà vẫn dè dặt trước tình hình kinh tế chưa ổn định, thu nhập thực tế bị ảnh hưởng bởi lạm phát. Điều này gây ra áp lực thanh khoản cho các doanh nghiệp bất động sản.

Năm 2024, chúng ta tiếp tục đối mặt với hàng loạt khó khăn tiêu biểu trên, đòi hỏi một sự nỗ lực tối đa của toàn thể BLĐ và các CBCNV Cty để hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm trong năm đã đề ra.

## **II. Các mục tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2024**

### **1. Dự án Khu nhà ở Hải Đăng– The Light City**

Dự án Khu nhà ở Hải Đăng– The Light City tiếp tục là dự án trọng điểm của công ty trong năm 2024.

- **Về pháp lý của dự án:** nhận chuyển nhượng thêm: 1.162,0 m2.
- **Về công tác thi công:**
  - Phần HTKT: Tiếp tục thi công hoàn thành hạng mục san nền phần diện tích vừa giải phóng hơn 3000m2.
  - Phần Thi công xây dựng nhà: Thi công hoàn thành xây dựng nhà liên kế xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) đến hiện tại 82/82 căn lô LK9, 41/68 căn lô LK7, 46/46 căn LK4, 46/46 căn LK5, Thi công xong ép cọc 46/56 căn LK3 và 27/56 căn LK8.

### **2. Dự án khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2**

- **Về pháp lý dự án:** Đang hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án
- **Về công tác thi công:** Hoàn thành thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) các đường 1,8,9,10 và san lấp mặt bằng phần còn lại các lô G, H, I, K, E, L, M phần mở rộng mặt bằng. Hoàn thành và đấu nối giao thông công lộ vào dự án từ đường 3/2 đi vào đường số 9.

### **3. Dự án Khu du lịch Đại Dương (Antares)**

- **Về pháp lý:** Đã hoàn thành xin phép xây dựng xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án.
- **Về công tác thi công:** Hoàn thành bàn giao kè chắn sóng cho Nhà nước quản lý và hoàn thành thi công đến 90% đường Quy hoạch D15; Hoàn thành 60% thi công đường D8 nội bộ dự án.

#### **4. Dự án Khu nhà ở số 2, phía Tây đường 3/2**

- **Về pháp lý:** Đang điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500.
- **Về công tác thi công:** Phối hợp các phòng liên quan bàn giao các nhà liên kế, biệt thự cho khách hàng trên phần diện tích hoàn thành.

#### **5. Dự án Ecotown Phú Mỹ**

- **Về pháp lý:** Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đường 81 nối tiếp và kết nối dự án. Đã hoàn thành xin cấp phép xây dựng và đã khởi công chung cư NOXH CC1
- **Về công tác thi công:** Hoàn thành thi công thô các lô liên kế 1,2,8 (116 căn) còn lại. Phối hợp bàn giao nhà cho khách hàng các lô LK1, LK2, LK8, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK9 (320 căn). Đã tiến hành khởi công chung cư CC1 (ecohome1) vào tháng 11 năm 2024

#### **6. Dự án Fusion Suites Vũng Tàu**

Tiếp tục kinh doanh các căn hộ còn lại. Phối hợp với tập đoàn Serenity trong việc quản lý, vận hành khách sạn để đạt hiệu quả cao nhất. Phối hợp công tác bảo hành, bảo trì thường xuyên để duy trì vận hành tốt nhất.

#### **7. Dự án Khu đô thị Phước Thắng**

Đã hoàn thành xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Nhận chuyển nhượng và chuyển sang tên công ty: 2,54 ha.

#### **8. Các dự án khác**

**HODECO Seavillage:** Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án.

**Dự án Khu biệt thự Trần Phú:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đã được UBND Tỉnh phê duyệt, đang thực hiện thủ tục xin Chấp thuận chủ trương đầu tư.



**Chung cư Thống Nhất:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Nam Vũng Tàu đã được phê duyệt. Dự án này đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho công ty CP Xây Lắp Thừa Thiên Huế (HUB).

**Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ:** Tạm thời dừng thủ tục đầu tư do Nhà nước chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng.

**Dự án tại Long Điền:** Đang xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án theo thí điểm Nghị quyết 171.

**Nhận chuyển nhượng:** Đến thời điểm năm 2024, đã nhận chuyển nhượng 02 đợt với tổng diện tích chuyển nhượng là 19,7 ha. Đã thanh toán xong các đợt 1 và 01 phần của đợt 2. Tới thời điểm hiện tại hợp đồng vẫn đang tiếp tục thực hiện, khi thanh toán đủ theo quy định hợp đồng đối tác sẽ tiến hành chuyển nhượng cho Công ty trong năm 2025.

**Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng:** Tiếp tục làm việc với đối tác để nâng tỷ lệ sở hữu lên đủ 60%.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 đang được Tỉnh điều chỉnh. Công ty đang chờ để điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án

**Dự án Vũng Tàu Wonderland:** đang tiến hành các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**Khu dân cư Cỏ Mây:** nhận chuyển nhượng được 11,5ha. Tuy nhiên, trong năm 2024, do khó khăn về mặt tài chính, việc thanh toán phải sử dụng nguồn tiền sẵn có không thể thông qua giải ngân ngân hàng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng. Tới thời điểm hiện tại hợp đồng vẫn đang tiếp tục thực hiện, khi thanh toán đủ theo quy định hợp đồng đối tác sẽ tiến hành chuyển nhượng cho Công ty trong năm 2025.

## **9. Một số vấn đề khác**

Triển khai áp dụng các thành tựu của cuộc cách mạng 4.0 vào thực tiễn sản xuất kinh doanh. Thành lập tổ/ban chuyển đổi số để triển khai chi tiết đến các phòng/ban. Ký hợp đồng với CÔNG TY CỔ PHẦN PHẦN MỀM BRAVO chính thức khởi động dự án HỆ THỐNG PHẦN MỀM QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP ERP BRAVO 10 ERP, là giải pháp phần mềm quản lý hàng đầu tại Việt Nam vào công tác quản lý và vận hành doanh nghiệp

Tiếp tục triển khai hệ thống KPI, chi trả lương theo đúng vị trí, khả năng của CBNV. Cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự công ty.

Trong năm 2024, công ty đã thực hiện phát hành chào bán 19.990.244 cổ phần cho cổ đông hiện hữu thu về gần 300 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện thanh toán một phần các công nợ đến hạn, công ty cũng thực hiện bổ sung nguồn khoảng 825 tỷ đồng thông qua việc vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác. Công ty cũng đồng thời tắt toán 02 khoản vay trái phiếu riêng lẻ cho các trái chủ với tổng giá trị 100 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2024, Công ty không còn dư nợ trái phiếu.

### III. Các chỉ tiêu đạt được chủ yếu:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	THỰC HIỆN NĂM 2024 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Giá trị đầu tư	2.856	243,8	8,54
Doanh thu	1.657,6	568,06	34,27
Lợi nhuận T.Thuế	530	89,7	16,92
Lợi nhuận sau thuế	424	66,9	15,78
Cổ tức dự kiến	15%	12% bằng cổ phiếu	
Thu nhập bình quân	16,5 triệu đồng/người/tháng	15,5 triệu đồng/người/tháng	93,9
Nộp ngân sách	400	252,7	63,2

### IV. Công tác xã hội:

Trong năm 2024, dù đối diện với nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty vẫn giữ vững tinh thần trách nhiệm với cộng đồng và tích cực tham gia các hoạt động công tác xã hội. Cụ thể, Công ty đã đồng hành cùng các chương trình do UBND tỉnh, Mặt trận Tổ quốc, Liên đoàn Lao động và các cơ quan chức năng khác phát động, như:

- Xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.



- Ủng hộ các quỹ phòng chống thiên tai, bão lụt.
- Hỗ trợ gia đình liệt sĩ, quỹ xóa đói giảm nghèo.
- Ủng hộ “Quỹ bảo trợ trẻ em”; Hội khuyến học

Trong năm 2024, Công ty đã dành khoảng **845 triệu đồng** để hỗ trợ các hoạt động xã hội, thể hiện rõ trách nhiệm doanh nghiệp với cộng đồng và xã hội.

## **B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2025**

### **I. Nhận định tình hình kinh tế xã hội bước vào năm kế hoạch 2025:**

#### **1. Thuận lợi:**

**Ổn định kinh tế vĩ mô và tăng trưởng bền vững:** Năm 2024, các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô và tăng trưởng bền vững đã tạo nền tảng tốt để bước sang năm 2025. Lạm phát kiểm soát tốt với CPI bình quân tăng 3,63% so với năm 2023 và tăng trưởng GDP đạt 7,09% năm 2024 sẽ là động lực thúc đẩy các ngành kinh tế tiếp tục khởi sắc.

**Xu hướng giảm lãi suất toàn cầu và trong nước:** Lãi suất tại các nền kinh tế lớn như Mỹ, châu Âu dự kiến sẽ duy trì xu hướng giảm, tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi để dòng vốn đầu tư quốc tế hướng về các thị trường mới nổi như Việt Nam. Trong nước, lãi suất ngân hàng thấp sẽ duy trì, tạo đòn bẩy lớn cho doanh nghiệp mở rộng đầu tư và phát triển.

**Đầu tư công tiếp tục là động lực chính:** Việc thúc đẩy đầu tư công vào hạ tầng giao thông chiến lược như các tuyến cao tốc, quốc lộ, và các dự án trọng điểm tại Bà Rịa - Vũng Tàu dự kiến được đẩy nhanh hơn nữa trong năm 2025, từ đó kích thích sự phát triển đồng bộ của các ngành kinh tế, đặc biệt là bất động sản và xây dựng.

**Hành lang pháp lý hoàn thiện:** Các bộ luật như Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai sửa đổi sẽ đi vào hiệu lực, tạo ra sự minh bạch, ổn định pháp lý, giải quyết các vướng mắc kéo dài. Điều này giúp doanh nghiệp hoạt động hiệu quả hơn và gia tăng lòng tin của nhà đầu tư.

**Chương trình nhà ở xã hội và đầu tư dài hạn:** Đề án phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội và các chương trình tín dụng ưu đãi tiếp tục được triển khai trong năm 2025, tạo cơ hội lớn cho các doanh nghiệp bất động sản tham gia vào phân khúc nhà ở thu nhập thấp và nhà ở công nhân.

**Thương hiệu và quỹ đất sẵn có:** Công ty đã tích lũy được quỹ đất tiềm năng cùng thương hiệu uy tín trên thị trường, đây sẽ là lợi thế quan trọng để mở rộng và chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong bối cảnh cạnh tranh khốc liệt.

Việc sắp xếp lại địa giới hành chính các tỉnh có thể tạo sức bật rất lớn cho thị trường bất động sản Bà Rịa – Vũng Tàu.

## **2. Khó khăn:**

Năm 2025, tình hình kinh tế - xã hội vẫn tiềm ẩn nhiều khó khăn đan xen từ cả yếu tố trong nước và quốc tế:

**Kinh tế toàn cầu bất ổn:** Xung đột địa chính trị, nhất là các căng thẳng giữa các quốc gia lớn, chưa có dấu hiệu lắng dịu, tiếp tục gây áp lực lên chuỗi cung ứng toàn cầu, giá nguyên vật liệu, và năng lượng. Kinh tế thế giới phục hồi chậm chạp, nhiều khu vực đối mặt nguy cơ suy thoái kéo dài, ảnh hưởng đến xuất khẩu và dòng vốn đầu tư trực tiếp vào Việt Nam. Chính sách tiền tệ thắt chặt ở một số nền kinh tế lớn dù đã giảm tốc, nhưng vẫn ảnh hưởng đến nguồn cung tài chính toàn cầu và mức độ rủi ro thị trường.

**Thị trường tài chính và tín dụng tiếp tục gặp khó:** Doanh nghiệp vẫn đối mặt với khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn tín dụng khi yêu cầu về hồ sơ vay vốn, tỷ lệ an toàn vốn và quy trình thẩm định chặt chẽ hơn từ các ngân hàng. Lãi suất tuy có giảm nhưng vẫn cao so với khả năng chi trả của nhiều doanh nghiệp. Tình trạng nợ xấu gia tăng, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, làm giảm niềm tin từ các tổ chức tín dụng, khiến việc giải ngân vốn vay càng trở nên khó khăn. Áp lực từ lượng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2025 tiếp tục đè nặng. Theo dự báo, 280 nghìn tỷ đồng trái phiếu cần được thanh toán hoặc tái cơ cấu, trong khi thị trường trái phiếu vẫn thiếu ổn định và niềm tin nhà đầu tư hồi phục chậm chạp.

**Rào cản pháp lý và cơ chế chính sách:** Dù các luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đất đai sửa đổi chính thức có hiệu lực từ năm 2025, việc triển khai thực tế cần thêm thời gian để đồng bộ hóa các văn bản hướng dẫn và tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý lâu năm. Sự phức tạp trong thủ tục hành chính, chậm trễ trong phê duyệt dự án, và thiếu nhất quán trong thực thi chính sách vẫn là thách thức lớn, làm tăng chi phí và kéo dài thời gian triển khai dự án.



**Tâm lý thị trường và thanh khoản thấp:** Niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường bất động sản vẫn chưa hoàn toàn hồi phục sau giai đoạn khó khăn kéo dài. Người mua và nhà đầu tư vẫn mang tâm lý chờ đợi giá giảm thêm, khiến thị trường tiếp tục thiếu sôi động. Khả năng thanh khoản thấp, đặc biệt là ở phân khúc bất động sản cao cấp, làm tăng rủi ro tài chính cho các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp đã đầu tư mạnh vào phân khúc này trong những năm trước.

**Áp lực cạnh tranh và chi phí tăng cao:** Với sự trở lại của nhiều doanh nghiệp sau thời kỳ khó khăn, áp lực cạnh tranh trong ngành bất động sản sẽ gia tăng, buộc các doanh nghiệp phải tối ưu hóa chi phí và cải thiện chất lượng sản phẩm. Chi phí đầu vào, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng và nhân công, có xu hướng tăng trở lại, làm giảm biên lợi nhuận và gia tăng thách thức về tài chính cho các doanh nghiệp.

Đi đôi với thách thức là cơ hội, trong khó khăn có thuận lợi. Do đó, chúng ta cần quyết tâm và nỗ lực hơn 100% sức lực để quyết tâm đạt được các mục tiêu và kế hoạch trọng tâm đặt ra trong năm 2025.

## **II. Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2025**

### **1. Dự án Khu nhà ở Hải Đăng– The Light City**

Dự án Khu nhà ở Hải Đăng– The Light City tiếp tục là dự án trọng điểm của công ty trong năm 2025.

**Về pháp lý của dự án:** Hoàn thành chuyển mục đích lần 02 và lần 03 giai đoạn 1 của dự án. Xin cấp phép mở bán lần 3 các căn liên kế và biệt thự còn lại trong giai đoạn 1 của dự án. Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện giai đoạn 1 của dự án. Tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm: 3 ha.

**Về công tác thi công:** Tiếp tục hoàn thiện mặt ngoài nhà 44/56 căn lô LK2 và 07/56 căn LK8, thi công thô và hoàn thiện mặt tiền 29/46 căn LK6 và 27/68 căn LK7 còn lại; Thi công thô và hoàn thiện mặt tiền 27 căn LK8 tiếp theo. Tiếp tục thi công giao đưa vào khai thác 02 công viên CX5, CX8 trong quý I/2025. Tiếp tục phối hợp các phòng, ban bàn giao nhà cho khách hàng thuộc các lô LK2,4,5,7,9. Các phần diện tích còn lại thuộc giai đoạn 1 và phần đường mòn, mương nước thuộc đất Nhà nước xen kẽ chưa giải phóng được thuộc giai đoạn 1 (khoảng 60.995,7 m<sup>2</sup>) hiện đang giải phóng mặt bằng nên sẽ thi công ngay khi có mặt bằng.

## **2. Dự án khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2**

**Về pháp lý dự án:** Xử lý dứt điểm các trường hợp lấn chiếm đất. Thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất ở theo quy hoạch. Xin phép xây dựng và khởi công hạng mục công trình dịch vụ công cộng trong dự án.

**Về công tác thi công:** Tiếp tục thi công san nền các lô K4, 5, 6; hệ thống HTKT, giao thông đường 8, đường 1 theo kế hoạch mở rộng.

## **3. Dự án Khu du lịch Đại Dương (Antares)**

**Về pháp lý:** Hiện nay, Công ty đã nhận được giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án. Hoàn thành chuyển nhượng dự án cho đối tác đủ năng lực để thực hiện dự án.

**Về công tác thi công:** Tuy vào tình hình chuyển nhượng của dự án, xem xét tiếp tục thi công đường D8 cho các hạng mục còn lại; Khởi công các hạng mục khác như HTKT, Khối nhà 36 tầng, các Block khách sạn chủ đề, khu Villa, các dịch vụ khác....

## **4. Dự án Khu nhà ở số 2, phía Tây đường 3/2**

**Về pháp lý:** Hoàn thành giải quyết điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án do tuyến đường thoát của thành phố. Giải quyết dứt điểm tiền sử dụng đất đối với khẩu trừ và đổi đất lấy hạ tầng. Nhận chuyển nhượng thêm: 1ha.

**Về công tác thi công:** Tiếp tục công tác chuẩn bị thi công phần HTKT diện tích đất khoảng 1.200 m<sup>2</sup> của 08 lô biệt thự còn lại thuộc lô C4.6 sau khi mặt bằng được giải phóng và thi công phần móng cho 22 căn nhà liên kế còn lại của lô C2.2, C2.3, C2.4, dọc bờ đường nước ngay sau khi có thiết kế điều chỉnh được phê duyệt.

## **5. Dự án Ecotown Phú Mỹ**

**Về pháp lý:** Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Hoàn thành xin cấp phép xây dựng và khởi công chung cư NOXH CC2. Hoàn thành xin giao/ thuê đất xen kẽ trong dự án. Các thủ tục đất đai khác: hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất sau khi UBND tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án, mua thêm đất còn lại của Chung cư CC1.

**Về công tác thi công:** Triển khai thi công phần thô và MEP đến tầng 7 Chung cư CC1 (Eco Home 1) thuộc dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ theo tiến độ được duyệt.



## **6. Dự án Fusion Suites Vũng Tàu**

Tiếp tục kinh doanh các căn hộ còn lại. Phối hợp với tập đoàn serenity trong việc quản lý, vận hành khách sạn để đạt hiệu quả cao nhất. Phối hợp công tác bảo hành, bảo trì thường xuyên để duy trì vận hành tốt nhất.

## **7. Dự án Khu đô thị Phước Thắng**

Nhận chuyển nhượng thêm: 15 ha

## **8. Các dự án khác**

**HODECO Seavillage:** Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án và xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

**Dự án Khu biệt thự Trần Phú:** Hoàn thành xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

**Chung cư Thống Nhất:** Đẩy nhanh các thủ tục pháp lý và thu tiền theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng với công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB).

**Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ:** Tạm thời dừng thủ tục đầu tư dự án.

**Dự án tại Long Điền:** Hoàn thành xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án.

Nhận chuyển nhượng thêm: 13 ha

**Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng:** Tiếp tục làm việc với đối tác để nâng tỷ lệ sở hữu lên đủ 60%. Bố trí nhân sự để tiếp quản và vận hành công ty.

Hoàn thành điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh tiến độ dự án.

Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án.

**Vũng Tàu wonderland:** Tiếp tục thực hiện các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**Khu đô thị Cỏ May:** Tiếp tục thực hiện các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

## **III. Các chỉ tiêu phấn đấu chủ yếu năm 2025**

CHỈ TIÊU	KẾT QUẢ SXKD 2024 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	KẾ HOẠCH NĂM 2025 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Giá trị đầu tư	243,8	2.253	924,1
Doanh thu	568,06	1.459	256,84
Lợi nhuận T.Thuế	89,7	530	590,86
Lợi nhuận sau thuế	66,9	424	633,78
Cổ tức dự kiến	12%	15%	125
Thu nhập bình quân	15,5 triệu đồng/người/tháng	15,5 - 16 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách	252,7	400	158,29

Doanh thu và lợi nhuận năm 2025 chủ yếu từ việc ghi nhận bán cổ phần Công ty CP Công ty CP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu, bán dự án Chung cư Thống Nhất tại phường 3 TP Vũng Tàu, bán sản phẩm dự án the Ngọc Tước và the Light.

#### IV. Công tác xã hội:

Trong năm tới, Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự kiến năm 2025, Công ty sẽ dành khoảng 800 - 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

#### V. Các Biện Pháp Thực Hiện:

Để đạt được các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2025, trên cơ sở nền tảng đã thực hiện trong năm 2024, Công ty cần tập trung triển khai các biện pháp sau:

**Tập trung đầu tư trọng điểm:** Ưu tiên triển khai các dự án trọng yếu có khả năng đem lại doanh thu và lợi nhuận cao. Tránh đầu tư dàn trải; rà soát, cơ cấu lại danh



mục dự án. Xem xét chuyển nhượng hoặc hợp tác khai thác một số dự án nhằm cân đối dòng tiền.

**Ứng dụng khoa học kỹ thuật:** Đẩy mạnh nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng. Phát động phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong thiết kế, thi công, quản lý, bán hàng, và dịch vụ hậu mãi. Nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, giảm chi phí, đồng thời gia tăng uy tín và thương hiệu công ty.

**Giải phóng mặt bằng:** Đẩy nhanh tiến độ đền bù và giải phóng mặt bằng. Đưa ra các phương án linh hoạt như thỏa thuận bồi thường, đổi đất, hoặc hợp tác liên doanh với các chủ sử dụng đất để triển khai dự án.

**Tiết kiệm và tối ưu hóa:** Tiết kiệm trong các hoạt động đầu tư, vận hành và mua sắm. Gia tăng lợi nhuận thông qua kiểm soát chi phí chặt chẽ.

**Phát triển hệ thống bán hàng và nhân lực:** Xây dựng đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, đáp ứng tốt nhu cầu kinh doanh của thị trường. Tiếp tục đào tạo và bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, nhân viên nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng quản lý trong thời đại 4.0. Tạo nguồn nhân lực kế thừa có đủ năng lực và đạo đức để đảm nhiệm các vị trí quan trọng trong tương lai.

**Đảm bảo chất lượng sản phẩm:** Tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn xây dựng, duy trì chất lượng sản phẩm ở mức cao nhất.

**Tăng cường an toàn lao động:** Thực hiện nghiêm túc các biện pháp đảm bảo an toàn lao động tại các công trình xây dựng.

**Quản lý tài chính:** Duy trì dòng tiền lưu chuyển ổn định. Tăng cường tích lũy, tái cơ cấu nguồn vốn hiệu quả. Dự kiến phát hành 500 tỷ trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu và 500 tỷ trái phiếu riêng lẻ.

**Phát động phong trào thi đua:** Kết hợp với Công đoàn và Đoàn Thanh niên tổ chức các phong trào thi đua yêu nước, học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh. Khuyến khích sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty. Đẩy mạnh các hoạt động nhằm nâng cao đời sống tinh thần và chính trị cho CB-NV.

Ban Điều hành cần xây dựng kế hoạch thực tế, khả thi, phù hợp với bối cảnh thị trường bất động sản để trình HĐQT và Đại hội đồng cổ đông. Năm 2025, lại vẫn là một năm đầy thách thức. Vì vậy HĐQT, ban Điều hành sẽ nỗ lực cùng tập thể CBCNV công

ty chúng ta sẽ phấn đấu ổn định và phát triển sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2025. Trên đây là toàn bộ báo cáo công tác thực hiện năm 2024 kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các biện pháp cụ thể công ty đặt ra để phấn đấu thực hiện trong năm 2025.

Một lần nữa, tôi xin thay mặt cho Ban Tổng Giám đốc công ty kính chúc quý cổ đông sức khỏe dồi dào, hạnh phúc và thịnh vượng.

Trân trọng!

**TỔNG GIÁM ĐỐC**   
  
**Lê Viết Liên**







Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**

Nhiệm kỳ 2021 – 2025

Kính thư Quý Cổ đông!

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về quản trị và kết quả hoạt động năm 2024, kế hoạch hoạt động năm 2025, như sau:

**PHẦN I: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024**

**I. Nhân sự HĐQT trong năm 2024**

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2021 – 2025 (kể từ ngày 21/04/2021) bao gồm 7 thành viên:

1. Ông Đoàn Hữu Thuận - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Lê Viết Liên - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3. Ông Đoàn Hữu Hà Vinh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4. Ông Lê Quốc Trung - Thành viên HĐQT độc lập
5. Ông Nguyễn Đình Duy - Thành viên HĐQT ko điều hành
6. Ông Lê Quý Định - Thành viên HĐQT độc lập
7. Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên HĐQT độc lập

**II. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2024:**

**1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2024:**

(ĐVT: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Kết quả SXKD năm 2024	Tỷ lệ thực hiện 2024/kế hoạch 2024 (%)	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ kế hoạch 2025/thực hiện 2024 (%)
Doanh thu	1.657,6	568,06	34,27	1.459	256,84

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Kết quả SXKD năm 2024	Tỷ lệ thực hiện 2024/kế hoạch 2024 (%)	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ kế hoạch 2025/thực hiện 2024 (%)
Lợi nhuận trước thuế	530	89,7	16,92	530	590,86
Lợi nhuận sau thuế	424	66,9	15,78	424	633,78
Cổ tức	15% bằng cổ phiếu	12% bằng cổ phiếu		15% bằng cổ phiếu	125

- Về doanh thu: Tổng doanh thu năm 2024 thực hiện là: 568,06 tỷ đồng đạt 34,27% so với kế hoạch.

- Về lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2024 đạt 89,7 tỷ đồng đạt 16,92 % so với kế hoạch.

## 2. Phân phối lợi nhuận năm 2023

HĐQT đã chỉ đạo ban điều hành thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua:

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
I	Lợi nhuận năm trước còn lại	147.585.696.504	
II	Tổng lợi nhuận trước thuế năm nay:	180.366.451.339	
	- Thuế thu nhập DN phải nộp	35.050.458.840	
	- Lợi nhuận sau thuế	145.315.992.499	
	<b>Lợi nhuận được phân chia</b>		
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	0	QĐTPT = 0% LNST
	- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.453.159.925	QKTPL = 1% LNST
	- Trích khen thưởng HĐQT (Theo NQ ĐHĐCĐ)	0	1% LNST và 10% LN vượt KH
	- Cổ tức bằng cổ phiếu 15%	232.598.410.000	Tỷ lệ chi trả cổ tức là 15%, phần chia này tính cả việc phát hành mới 20 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu



STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
	- Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	58.850.119.078	

### 3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT:

#### \* Kế hoạch năm 2024:

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng
- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2024.
- Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty
  - o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

#### \* Kết quả thực hiện năm 2024:

(Xem chi tiết tờ trình báo cáo thù lao phụ cấp và tiền thưởng của HĐQT, BKS, tiền lương Ban điều hành)

### 4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024:

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã chọn đơn vị kiểm toán trong danh sách được Bộ tài chính chấp thuận là Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 cho Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Kết quả: Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế đã hoàn tất việc soát xét BCTC riêng và hợp nhất 06 tháng đầu năm 2024 và năm 2024 cho HODECO.

### 5. Tình hình sử dụng vốn trái phiếu riêng lẻ năm 2022

Công ty hoàn thành các nhiệm vụ với trái chủ theo đúng cam kết:

Công ty sử dụng hết số tiền thu được từ lần phát hành trái phiếu đợt 1, số tiền còn chưa giải tỏa từ lần phát hành trái phiếu đợt 2 của Công ty là 2.664.159 đồng. Số tiền Công ty đã sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu đã phù hợp với mục đích phát hành.

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty đã hoàn thành đáo hạn 02 mã trái phiếu

*(Xem chi tiết Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã kiểm toán)*

## **6. Những vấn đề chưa hoàn thành theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024**

Bên cạnh đó vẫn còn tồn tại một số công việc chưa hoàn thành được theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua:

- Về việc phát hành tối đa 1000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ và/hoặc trái phiếu ra công chúng trong năm 2024 chưa thực hiện do chưa phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **III. Các hoạt động của HĐQT năm 2024:**

### **1. Đánh giá chung**

Năm 2024, HĐQT đã thực hiện tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên tại lần 2 vào ngày 02/05/2024 để báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và triển khai các công việc chủ yếu trong năm 2024.

Trong năm 2024 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức cho thị trường bất động sản và hoạt động của công ty. HĐQT đã tổ chức 29 cuộc họp HĐQT (ban hành 19 Nghị quyết và 02 Quyết định) để xem xét, thông qua các nội dung liên quan đến công tác điều hành, quản lý tại Công ty. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.

HĐQT đã bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoạt động SXKD của Công ty để đưa ra định hướng và các giải pháp, quyết định tác động tích cực đến hoạt động SXKD, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo đúng mục tiêu giữ vững ổn định và phát triển bền vững của Công ty, cụ thể:

- Thông qua các công việc liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2024.

- Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024;

- Phê duyệt việc ký kết hợp đồng với công ty con, công ty liên kết để đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án;

- Chỉ đạo thực hiện các hoạt động về nguồn vốn một cách linh hoạt, đảm bảo dòng tiền phục vụ các dự án

- Thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông;



- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024.
- Rà soát, làm việc với các cơ quan, sở/ban/ngành, các đối tác để tiếp tục triển khai các dự án công ty làm chủ đầu tư;
- Ngoài ra, tiếp tục xem xét trích lập thêm nhiều quỹ đất lớn phục vụ các kế hoạch trong ngắn, trung và dài hạn: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, VT Wonderland, khu 18,5 ha Phường 12, ...
- Về trách nhiệm về môi trường và xã hội của doanh nghiệp: Bên cạnh việc phát triển kinh doanh, HODECO tiếp tục khẳng định vị thế của một doanh nghiệp phát triển bền vững với việc luôn đề cao và tích cực thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường và xã hội, theo đó:
  - Trong năm 2024 HODECO đã tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống thiên tai, bão lụt, hỗ trợ gia đình liệt sĩ, quỹ xóa đói giảm nghèo; Ủng hộ “Quỹ bảo trợ trẻ em”; Hội khuyến học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi. Công ty đã dành khoảng 845 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội. Theo kế hoạch năm 2025, công ty sẽ dành 800 - 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội và sẽ tiếp tục duy trì và phát triển mạnh mẽ các hoạt động này.
  - HĐQT phê duyệt việc điều chỉnh nội dung “TÂM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI” của Công ty nhằm phù hợp với xu hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới. Cụ thể như sau:

	<b>NỘI DUNG</b>
<b>TÂM NHÌN</b>	Với khát vọng tiên phong phát triển một xã hội thịnh vượng, giá trị nhân sinh bền vững, Hodeco nỗ lực trở thành tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu, kiến tạo hệ sinh thái Bất động sản đa dạng, góp phần nâng tầm vị thế Việt Nam trên trường Quốc tế.
<b>SỨ MỆNH</b>	Đối với khách hàng: Kiến tạo những sản phẩm, dịch vụ chất lượng, mang đến trải nghiệm tốt nhất, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.
	Đối với đối tác: Xây dựng mối quan hệ hợp tác tin cậy, cùng phát triển bền vững, đôi bên cùng có lợi.
	Đối với nhà đầu tư: Hoạt động minh bạch, hiệu quả, bền vững, nâng cao giá trị doanh nghiệp, đảm bảo lợi ích tối ưu.

	<b>NỘI DUNG</b>
	<p>Đối với cán bộ nhân viên: Kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, năng động, sáng tạo, nhân văn, tạo điều kiện để mọi thành viên phát triển toàn diện về trí tuệ, tâm hồn và thể chất.</p> <p>Đối với xã hội: Thực hiện trách nhiệm xã hội, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội, thúc đẩy phát triển bền vững.</p> <p>Đối với môi trường: Cam kết sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, hướng tới nền kinh tế xanh và phát triển bền vững.</p>
<b>GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>	<p><b>Danh dự</b> Hodeco coi danh dự là điều thiêng liêng, là giá trị cao nhất, là thước đo của mọi hành động. Hodeco bảo vệ danh dự của mình bằng cách luôn trung thực, chính trực, minh bạch và uy tín trong mọi hoạt động kinh doanh. Hodeco cam kết bảo tồn và thực hiện theo hệ tư tưởng cốt lõi này, xem nó như kim chỉ nam cho mọi quyết định và hành động của cán bộ nhân viên. Danh dự là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Hodeco.</p>
	<p><b>Tinh hoa</b> Hodeco khao khát quy tụ những con người tinh hoa, tài năng, tâm huyết, có khát vọng cống hiến, say mê học tập và phù hợp với hệ tư tưởng cốt lõi của công ty. Hodeco tin rằng chính những con người tinh hoa này, cùng chung chí hướng và chia sẻ những giá trị này, sẽ kiến tạo nên hệ thống quản trị tốt nhất, sản xuất được sản phẩm, dịch vụ tinh tế, chất lượng cao, mang đến những trải nghiệm tuyệt vời cho khách hàng và đối tác.</p>
	<p><b>Kỷ luật</b> Hodeco tin tưởng vào sức mạnh của kỷ luật, coi đó là nền tảng cho sự chuyên nghiệp và hiệu quả. Kỷ luật luôn được thể hiện trong ý thức và hành động của con người Hodeco: Tuân thủ nội quy, quy định, quy trình của công ty, pháp luật của nhà nước, và chuẩn mực đạo đức của xã hội.</p>
	<p><b>Nhân văn</b> Hodeco đặt con người làm trọng tâm, vun đắp mối quan hệ hài hòa, thân thiện giữa các thành viên, đối tác, khách hàng và cộng đồng, dựa trên sự tôn trọng, thấu hiểu và trách nhiệm. Hodeco hướng tới xây dựng một môi trường làm việc không chỉ chuyên nghiệp mà còn giàu tình người, nơi mỗi thành viên được quan tâm, khuyến khích phát huy tối đa tiềm năng, được tạo điều kiện để phát triển toàn diện về trí tuệ, tâm hồn và thể chất. Hodeco cam kết mang đến cơ hội phát triển công bằng cho tất cả mọi người.</p>



	NỘI DUNG
	<p><b>Năng động</b>            Kiên định với hệ tư tưởng cốt lõi trong mọi hoàn cảnh, con người Hodeco luôn chủ động nắm bắt thông tin, nhanh chóng thích ứng với những thay đổi của thị trường, linh hoạt điều chỉnh chiến lược, đưa ra quyết định kịp thời, hành động nhanh và quyết liệt để đạt được hiệu quả cao nhất. "Năng động" là yếu tố then chốt giúp Hodeco đạt được mục tiêu dẫn đầu và trường tồn.</p>

- Vấn đề môi trường là một trong những mối quan tâm hàng đầu trong quá trình triển khai, phát triển các dự án của HODECO. Những dự án do công ty làm chủ đầu tư, ban lãnh đạo luôn xem xét, chỉ đạo CBNV chú trọng đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường. Những thiết kế được thực hiện trong thời gian vừa qua luôn ưu tiên tăng mảng xanh và giảm tỷ lệ bê-tông hóa một cách tối ưu và hài hòa, đồng thời trong suốt quá trình triển khai xây dựng và đưa các công trình vào sử dụng, Công ty luôn quan tâm và có những giải pháp thiết thực để bảo vệ môi trường nhằm mang đến một môi trường sống trong lành, hiện đại.

## **2. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Hiện tại, Công ty có 01 tiểu ban thuộc HĐQT là tiểu ban nghiên cứu chiến lược đầu tư. Tiểu ban này tiếp tục thực hiện vai trò tham mưu, hỗ trợ các hoạt động của HĐQT, đóng góp cụ thể, thiết thực vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Hiện tại, tiểu ban này đã và đang tiếp tục triển khai dự án khu du lịch Đại Dương, Hải Đăng, Long Điền, khu 18,5ha P.12, Khu Biệt thự Trần Phú... tìm kiếm quỹ đất, nghiên cứu nhiều chiến lược đầu tư mới để trình HĐQT xem xét, quyết định.

## **3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT**

HĐQT Công ty có 03 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên đều tham gia 100% các phiên họp bằng hình thức trực tiếp và trực tuyến, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2024 và đưa ra những đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty.

*(Chi tiết báo cáo thành viên HĐQT độc lập xem tại Phụ lục I)*

## **4. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty với các bên liên quan:**

Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó

thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đều được Ban Kiểm soát giám sát. Ban Kiểm soát cũng đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông.

*(Chi tiết các giao dịch với công ty liên quan xem tại Phụ lục II)*

#### **IV. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành**

##### **1. Hoạt động chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với BDH:**

- HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động của BDH, chỉ đạo kịp thời để thực hiện nội dung các Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm 2024 đã thông qua.

- HĐQT tổ chức họp thường kỳ để xem xét, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty, đề ra những giải pháp chỉ đạo kịp thời, định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

- Kiểm tra việc chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty,...;

- Giám sát, chỉ đạo thực hiện việc công bố thông tin theo quy định.

##### **2. Đánh giá về hoạt động của Ban điều hành:**

###### **2.1. Đánh giá chung:**

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thử thách và sóng gió, sự khó khăn của thị trường bất động sản quả thật đã vượt xa mọi dự báo, hàng loạt các vấn đề từ nguồn vốn, pháp lý đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, với sự đồng lòng và nỗ lực của Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành thì đó là kết quả của sự nỗ lực phấn đấu đến từ HĐQT cũng như Ban lãnh đạo công ty.

Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội, phát huy tối đa nguồn lực, lợi thế Doanh nghiệp về nhân lực và kinh nghiệm quản trị, tiềm năng đất đai, cơ sở vật chất,...và các lợi thế trong chuyển tiếp các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã mang lại kết quả đáng được khích lệ khi thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã đề ra các chủ trương đúng đắn, quản lý và chỉ đạo sát sao, toàn diện các mặt hoạt động tại Công ty; BDH quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành, đề ra các giải pháp kinh doanh sáng tạo, phù hợp với tình hình thực tiễn kinh tế - xã hội, đảm bảo tốt các mục tiêu SXKD 2024 của ĐHĐCĐ đề ra.



Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: Năm 2024, Công ty chỉ hoàn thành 34,27% kế hoạch về doanh thu và 15,78% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Đây là kết quả của sự nỗ lực hết mình, sự đồng lòng, quyết tâm của cả tập thể Công ty trong bối cảnh tình hình kinh tế vẫn đang rất khó khăn, hoạt động kinh doanh BĐS bị nhiều yếu tố tác động. Công ty vẫn đảm bảo vẫn mang lại lợi nhuận để có thể chi trả cổ tức cho cổ đông, đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động.

## **2.2 Đánh giá về hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành:**

Trong năm 2024, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 29 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Đồng thời HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Giám đốc và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Cụ thể:

- Chỉ đạo các công việc liên quan đến việc tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2024;
- Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Phê duyệt việc ký kết hợp đồng với công ty con, công ty liên kết để đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án;
- Chỉ đạo thực hiện các hoạt động về nguồn vốn một cách linh hoạt, đảm bảo dòng tiền phục vụ các dự án
- Thực hiện việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024.
- Rà soát, làm việc với các cơ quan, sở/ban/ngành, các đối tác để tiếp tục triển khai các dự án công ty làm chủ đầu tư;
- Ngoài ra, tiếp tục trích lập thêm nhiều quỹ đất lớn phục vụ các kế hoạch trong ngắn, trung và dài hạn: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, VT Wonderland, khu 18,5 ha Phường 12, ...

## **PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

### **1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:**

Năm 2025, được dự báo tiếp tục khó khăn đan xen từ cả yếu tố trong nước và quốc tế, một số chính sách thay đổi làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD, bên cạnh các khó khăn, thị trường bất động sản vẫn có nhiều điểm sáng khi hành lang pháp lý bắt đầu hoàn thiện. Chính phủ có nhiều giải pháp ổn định và phát triển kinh tế, việc sáp nhập địa giới hành chính cũng như giao thông thuận lợi sẽ tạo nên nhiều điểm sáng cho thị trường bất động sản.

HDQT thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 của Ban điều hành trình ĐHĐCĐ thông qua kỳ Đại hội này như sau:

Chỉ tiêu	Kết quả SXKD 2024 (ĐVT: tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2025 (ĐVT: tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Giá trị đầu tư	243,8	2.253	924,1
Doanh thu	568,06	1.459	256,84
Lợi nhuận T.Thuế	89,7	530	590,86
Lợi nhuận sau thuế	66,9	424	633,78
Cổ tức dự kiến	12%	15%	125
Thu nhập bình quân	15,5 triệu đồng/người/tháng	15,5 - 16 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách	252,7	400	158,29

## 2. Công tác chỉ đạo:

Chỉ đạo BDH xây dựng các kế hoạch, các giải pháp cụ thể nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. Theo sát các chỉ tiêu kế hoạch, các nhiệm vụ ĐHĐCĐ thông qua. Tích cực chỉ đạo, tăng cường kiểm tra, giám sát để có định hướng và các giải pháp, quyết định đúng đắn, kịp thời, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ SXKD năm 2024, tạo đà tăng trưởng mạnh mẽ trong doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo mục tiêu giữ vững ổn định và phát triển bền vững theo đề án xây dựng phương án lộ trình tăng vốn điều lệ của Công ty.

Tổ chức các phiên họp thường kỳ, bất thường để thảo luận, giám sát và thông qua các báo cáo kết quả hoạt động của BDH để chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT.



Tiếp tục rà soát, bổ sung và điều chỉnh các quy chế, quy trình, quy định của HODECO phù hợp với tình hình hoạt động SXKD trong giai đoạn mới.

### **3. Các kế hoạch trong tương lai**

Trong định hướng chiến lược phát triển, HĐQT kiên định với tôn chỉ "HODECO – Mái ấm trọn niềm tin", xem sự tin tưởng của khách hàng, cổ đông, đối tác và cán bộ nhân viên là yếu tố quan trọng nhất trong hoạt động SXKD. Dựa trên thương hiệu uy tín và kinh nghiệm hơn 35 năm, HĐQT đề ra những kế hoạch và định hướng sau:

Phát triển sản phẩm bất động sản đa dạng, đa tiện ích, phù hợp nhu cầu thị trường

- Tận dụng thế mạnh quỹ đất, thương hiệu và hành lang pháp lý an toàn, HODECO tiếp tục phát triển các sản phẩm bất động sản nhà ở, khu dân cư gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự đầy đủ tiện ích.
- Phát triển hệ sinh thái các bất động sản dành cho hoạt động khai thác lâu dài như trường học, bệnh viện, shophouse, bãi đậu xe...(xem xét tìm kiếm các đối tác cùng đồng hành) để đảm bảo dòng tiền ổn định.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu vực tiềm năng như Huế, Bình Thuận, BR-VT...

Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh, tối ưu chi phí và tối đa lợi nhuận

Tiếp tục duy trì tình hình tài chính vững mạnh, cơ cấu tài chính cân đối, kiểm soát tốt dòng tiền, tận dụng hiệu quả nguồn vốn tự có; đồng thời sử dụng linh hoạt các nguồn và kênh tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu tăng trưởng, phục vụ hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.

Chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; qua đó, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mỗi dự án. Xem xét lựa chọn các dự án một cách hợp lý, gói đầu dự án theo các kế hoạch ngắn, trung và dài hạn để có kế hoạch phân bổ nguồn tiền một cách phù hợp. Chuyển nhượng các dự án không nằm trong kế hoạch để cân đối dòng tiền. Không ngừng nghiên cứu và phát triển các sản phẩm và dịch vụ mới phù hợp với yêu cầu luật định và đáp ứng nhu cầu Khách hàng nhằm tăng mức lợi nhuận và đảm bảo sự phát triển lâu dài. Từ đó tối ưu chi phí và tối đa lợi nhuận quy mô đầu tư phù hợp;

- Nâng cao chất lượng quản trị và phát triển đội ngũ nhân sự

Đưa ứng dụng ERP và áp dụng công nghệ vào thực tiễn sản xuất kinh doanh thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị

chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự hiệu quả, có trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, gắn kết chung một mục tiêu là sự phát triển của Công ty.

Xác định con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững, kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý, chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng. Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại. Liên tục cập nhật và đào tạo định kỳ các kỹ năng chuyên môn mới phù hợp với yêu cầu công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên. Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động.

Trên đây là báo cáo HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động năm 2024, kế hoạch hoạt động năm 2025.

**Dính kèm phụ lục:**

*Phụ lục I: Báo cáo hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và kết quả đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT*

*Phụ lục II: Các giao dịch giữa công ty và các bên liên quan*

*Phụ lục III: Danh sách tổng hợp các Nghị quyết đã phát hành trong năm 2024.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**Đoàn Hữu Thuận**





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

## **BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024**

Trong năm 2024, HĐQT của HODECO có tất cả 07 thành viên, trong đó có 3 thành viên độc lập. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban điều hành (BDH) đảm bảo chuẩn mực về quản trị công ty theo thông lệ quản trị và quy định của pháp luật.

Cùng với các thành viên còn lại, các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia vào công tác phân biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh của công ty, trực tiếp chia sẻ kiến thức với BDH trong công tác quản trị.

### **I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT**

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc mà HĐQT đã thực hiện trong năm 2024 đều tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty niêm yết.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, hoạt động đầu tư và xây dựng hệ thống quản lý đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp.

### **II. VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT**

- Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 29 phiên họp, bao gồm cả họp tập trung và họp trực tuyến (dành cho một số thành viên ở xa địa điểm họp). Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện theo các trình tự được quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp nhằm đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, chiến lược tài chính, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận/trao đổi và kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và BDH và Ban Kiểm soát.

- Các điều chỉnh về kế hoạch đầu tư, chiến lược kinh doanh mới đều được nghiên cứu độc lập, tham vấn ý kiến và phản biện giữa HĐQT và BDH.

### **III. VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ GIÁM SÁT**

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Thực hiện tốt công tác giám sát đối với BDH, đảm bảo hoạt động của công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược cũng như điều chỉnh các quyết định kịp thời để phù hợp với thực tiễn và yêu cầu kinh doanh của công ty.

- HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát BDH thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua, thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành các hoạt động kinh doanh của BDH tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Thành viên HĐQT giữ chức danh trong BDH thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của BDH. Các quyết định quan trọng của BDH đều được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT/Chủ tịch HĐQT nhằm có giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty.



- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với BDH và có sự chia sẻ kinh nghiệm, tương tác, trao đổi đối với BDH về nghiệp vụ quản trị Công ty.

#### **IV. KẾT LUẬN**

- HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của các chủ sở hữu trong việc giám sát hoạt động điều hành của Công ty, định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời nhằm đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

- Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của BDH, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với BDH tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh năm 2024.

- Nhìn chung, trong năm 2024 hoạt động kinh doanh của Công ty còn gặp nhiều khó khăn do chịu ảnh hưởng rất lớn từ biến động kinh tế vĩ mô, tuy công ty không hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch đặt ra nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, đoàn kết, hợp tác thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cần trọng, HĐQT đã triển khai các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo BDH thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, các Nghị quyết của HĐQT, kinh doanh có lợi nhuận và đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông.

**Thành viên độc lập HĐQT**



**Lê Quý Định**

**Thành viên độc lập HĐQT**



**Lê Quốc Trung**

**Thành viên độc lập HĐQT**



**Nguyễn Tuấn Anh**



**Phụ lục II: CÁC GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**  
(Đính kèm: Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025)



STT	Tên tổ chức cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT ... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Ghi chú
1	Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Công ty con	08/08/2018 – 31/12/2024	61/NQ-HĐQT ngày 08/08/2018	Tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ	
			20/05/2021 – 31/12/2024	45/NQ-HĐQT ngày 20/05/2021	Thi công các căn liên kế dự án Ecotown Phú Mỹ	
			31/12/2021 – 31/12/2024	82/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021	Chuyển nhượng 04 sản phẩm (nhà liền kề và biệt thự) tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GĐ1	
			30/07/2024 - 31/12/2024	42/NQ-HĐQT ngày 30/07/2024	Thi công, ép cọc thử, thi công phần thô và hoàn thiện chung cư CC1 thuộc công trình Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	
			13/09/2018 – 31/12/2024	73/NQ-HĐQT ngày 13/09/2018	Tiếp tục làm hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở Phía Tây đường 3/2	
			22/08/2019 - 31/12/2024	56/NQ-HĐQT ngày 22/08/2019	Thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng – The light city	
			23/09/2019 – 31/12/2024	65/NQ-HĐQT ngày 23/09/2019	Thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng – The light city	
			31/05/2021 – 31/12/2024	48/NQ-HĐQT ngày 31/5/2021	Thi công các căn liên kế và thi công hạ tầng kỹ thuật, giao thông, san nền, nhà vệ sinh hạng mục công viên CX5 và CX8 thuộc Dự án khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GĐ1	
			20/12/2021 – 31/12/2024	83/NQ-HĐQT ngày 20/12/2021	Chuyển nhượng 01 sản phẩm tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GĐ1	
			14/04/2022 – 31/12/2024	22/NQ-HĐQT ngày 14/04/2022	Thi công hạng mục: “Tháp Hải Đăng, hồ bơi” của công viên CX5 và CX8 tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GĐ1	
2	Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	Công ty con	21/09/2022 – 31/12/2024	44/NQ-HĐQT ngày 21/09/2022	Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	
			20/02/2023 – 31/12/2024	10/NQ-HĐQT ngày 20/02/2023	Thi công hạng mục sửa chữa hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tái định cư Bến Đình, P. Thắng Nhì, TPVT	
			20/06/2024 – 31/12/2024	37/NQ-HĐQT ngày 20/06/2024	Sửa chữa lối vào, cảnh quan đường số 9 thuộc dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước II	
			12/08/2024 - 31/12/2024	44/NQ-HĐQT ngày 12/08/2024	Thi công hạng mục đường số 8 (đường Tổng Dục Tân) thuộc dự án Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10, TP. Vũng Tàu	
			09/10/2024 - 31/12/2024	54/NQ-HĐQT ngày 09/10/2024	Thi công phần thô và hoàn thiện mặt tiền các căn còn lại tại lô Liên kế dự án The Light city (giai đoạn 1)	



STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Ghi chú
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO	Công ty con	31/12/2021 - 31/12/2024 21/07/2022 - 31/12/2024	82/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021 36/NQ-HĐQT ngày 21/07/2022	Thông qua hợp đồng giao dịch về việc cho thuê một số BĐS tại các dự án của công ty Thông qua việc ký các hợp đồng thi công, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình kiến trúc và tài sản của công ty, các chung cư HODECO làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành)	
4	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Công ty liên kết	15/04/2021 - 31/12/2024 29/07/2022 - 31/12/2024 10/01/2023 - 31/12/2024 10/01/2023 - 31/12/2024 11/05/2023 - 31/12/2024 21/05/2024 - 31/12/2024	42/NQ-HĐQT ngày 15/04/2021 38/NQ-HĐQT ngày 29/07/2022 03/NQ-HĐQT ngày 10/01/2023 03/NQ-HĐQT ngày 10/01/2023 30/NQ-HĐQT ngày 11/05/2023 27/NQ-HĐQT ngày 21/05/2024	Thi công các căn liên kế dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) giai đoạn 1 Thi công cọc khoan nhồi, thi công và thi nghiệm cọc ly tâm D300 và D600 thuộc khối khách sạn, căn hộ du lịch thuộc dự án Khu du lịch Đại Dương Thi công xây thô và hoàn thiện mặt tiền lô liên kế LK02 dự án Khu nhà ở Hải Đăng Chuyển nhượng sản phẩm là 1 số nhà liên kế, biệt thự tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (GĐ1) Thi công cọc, xây thô và hoàn thiện mặt tiền lô liên kế LK08 dự án Khu nhà ở Hải Đăng (GĐ1) Ký kết hợp đồng thi công ép cọc, xây thô và hoàn thiện lô Liên kế LK01 và LK06 thuộc dự án Khu nhà ở Hải Đăng " The Light city" GĐ1	
5	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	20/12/2021 - 31/12/2024 21/07/2022 - 31/12/2024	83/NQ-HĐQT ngày 20/12/2021 36/NQ-HĐQT ngày 21/07/2022	Thông qua hợp đồng giao dịch: HODECO sẽ là đơn vị tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát cho Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu tại Khu du lịch Đại Dương Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu về các nghiệp vụ: thu hộ chi hộ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng	
6	Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Công ty liên kết	22/08/2022 - 31/12/2024	41/NQ-HĐQT ngày 22/08/2022	Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận về các nghiệp vụ: thu hộ chi hộ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng	
7	Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	Công ty liên kết	27/12/2024 - 31/12/2024	61/NQ-HĐQT ngày 27/12/2024	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường 3, TP. Vũng Tàu (Lô đất được quy hoạch xây dựng Chung cư Thông Nhất)	



**III: DANH SÁCH TỔNG HỢP CÁC NGHỊ QUYẾT ĐÃ PHÁT HÀNH NĂM 2024**

(Đính kèm: Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025)



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Ghi chú
1	02/NQ-HĐQT	24/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024	
2	03/NQ-HĐQT	24/01/2024	Nghị quyết về việc phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/ Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan	
3	04/NQ-HĐQT	29/01/2024	Nghị quyết về việc điều chỉnh kết quả hoạt động SXKD năm 2023	
4	05/NQ-HĐQT	29/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu	
5	08/NQ-HĐQT	02/02/2024	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	
6	16/NQ.ĐHCĐ	08/04/2024	Nghị quyết về việc thông qua gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	
7	17/QĐ-HĐQT	08/04/2024	Quyết định về việc triệu tập đại hội cổ đông thường niên năm 2024 – lần 2	
8	19/QĐ-HĐQT	22/04/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm lại chức vụ Tổng Giám đốc công ty	
9	27/NQ-HĐQT	21/05/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO	
10	31/NQ-HĐQT	14/06/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án xử lý số lượng cổ phiếu không đặt mua hết trong đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	
11	32/NQ-HĐQT	14/06/2024	Nghị quyết về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho các Báo cáo tài chính năm 2024	



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Ghi chú
12	36/NQ-HĐQT	20/06/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	
13	37/NQ-HĐQT	20/06/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	
14	38/NQ-HĐQT	01/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2024	
15	40/NQ-HĐQT	12/07/2024	Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023	
16	42/NQ-HĐQT	30/07/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO	
17	44/NQ-HĐQT	12/08/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	
18	49/NQ-HĐQT	27/08/2024	Nghị quyết về việc giải tỏa chuyển nhượng (đợt 2) cổ phiếu ESOP năm 2021	
19	54/NQ-HĐQT	09/10/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	
20	59/NQ-HĐQT	24/12/2024	Nghị quyết về việc vay vốn, bảo lãnh của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngân hàng BIDV để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo hình thức hạn mức tín dụng	
21	61/NQ-HĐQT	27/12/2024	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022  
và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

---

Tháng 2 năm 2025



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	6 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	11 - 12

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

Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty tại ngày 31/12/2024.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Lê Viết Liên	Thành viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên độc lập
Ông Lê Quý Định	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ban kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên
Ông Phan Văn Thắng	Thành viên

### **ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty tại ngày 31/12/2024.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu (Báo cáo tình hình sử dụng vốn) phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



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

Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 06 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng; Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Công ty tuân thủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Viết Liên**  
**Tổng Giám đốc**

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2025

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Hội đồng Quản trị phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình sử dụng vốn trái phiếu của Công ty tại ngày 31/12/2024 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số II (Trang 11).

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



**Đoàn Hữu Thuận**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Số 022001/2025/BCKT-iCPA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2024 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20 tháng 02 năm 2025, từ trang 6 đến trang 12, (sau đây gọi là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 vốn 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 vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc 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 vốn. 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 vốn 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 vốn 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 của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

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.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2024 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số II Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề khác

Báo cáo tình hình sử dụng vốn tại ngày 31/12/2024 thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty được sử dụng để xác nhận việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu và để nộp cho các tổ chức, cơ quan ban ngành có liên quan khi có yêu cầu. Vì vậy, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho các mục đích khác.



**Lê Quốc Anh**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 3384-2025-072-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA)**  
Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2025

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the auditor.

**Dư Thị Kiều Anh**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5193-2025-072-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TẠI NGÀY 31/12/2024 THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH  
TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 47/NQ-HĐQT NGÀY 04/10/2022  
VÀ NGHỊ QUYẾT SỐ 57/NQ-HĐQT NGÀY 14/12/2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**I. THÔNG TIN VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH**

**Đợt 1:**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Tên trái phiếu phát hành:                      | HDCH2224001  |
| 2. Loại hình trái phiếu:                          | Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.  |
| 3. Mệnh giá:                                      | 100.000.000 đồng/ trái phiếu   |
| 4. Giá phát hành:                                 | Bằng mệnh giá trái phiếu   |
| 5. Tổng số lượng trái phiếu dự kiến phát hành:    | 1.000 trái phiếu   |
| 6. Tổng số lượng trái phiếu phát hành thành công: | 300 trái phiếu   |
| 7. Tổng giá trị phát hành:                        | 30.000.000.000 đồng  |
| 8. Ngày phát hành:                                | 31/10/2022   |
| 9. Kỳ hạn trái phiếu:                             | 02 năm kể từ ngày phát hành  |
| 10. Lãi suất trái phiếu:                          | Lãi suất áp dụng cho 6 tháng đầu tiên (Kỳ tính lãi đầu tiên) là lãi suất cố định bằng: 11%/năm. Các kỳ tiếp theo thả nổi, 06 tháng xác định một lần. |

Lãi suất cho các kỳ tiếp theo bằng: Lãi suất cơ sở + biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm.

Trong đó lãi suất cơ sở là lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau áp dụng cho khách hàng cá nhân được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tại ngày xác định lãi suất của kỳ điều chỉnh lãi suất tương ứng.

**11. Tài sản bảo đảm:**

Các tài sản đảm bảo bao gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Tài sản (i): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 103.187.250.000 đồng.

Tài sản (ii): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77 tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162 m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 20.553.000.000 đồng.

Các tài sản này được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022.01/HĐTC/VCBHN-HDC ngày 18/10/2022 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.



I. THÔNG TIN VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)

**Đợt 2:**

1. Tên trái phiếu phát hành: HDCH2224002
2. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
3. Mệnh giá: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
4. Giá phát hành: Bằng mệnh giá trái phiếu
5. Tổng số lượng trái phiếu dự kiến phát hành: Tối đa 700 trái phiếu
6. Tổng số lượng trái phiếu phát hành thành công: 700 trái phiếu
7. Tổng giá trị phát hành: 70.000.000.000 đồng
8. Ngày phát hành: 30/12/2022
9. Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm kể từ ngày phát hành
10. Lãi suất trái phiếu: Lãi suất áp dụng cho 6 tháng đầu tiên (Kỳ tính lãi đầu tiên) là lãi suất cố định bằng: 11,5%/năm. Các kỳ tiếp theo thả nổi, 06 tháng xác định một lần.

Lãi suất cho các kỳ tiếp theo bằng: Lãi suất cơ sở + biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11,5%/năm.

Trong đó lãi suất cơ sở là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tại thời điểm xác định lãi suất.

11. Tài sản bảo đảm: Các tài sản đảm bảo bao gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Tài sản (i): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 103.187.250.000 đồng.

Tài sản (ii): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77 tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162 m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 20.553.000.000 đồng.

Các tài sản này được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022.02/HĐTC/VCBHN-HDC ngày 29/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

**Số tiền thu được từ 2 đợt phát hành trái phiếu**

1. Số lượng trái phiếu phát hành thành công: 1.000 trái phiếu
2. Giá phát hành: 100.000.000 đồng/ trái phiếu
3. Tổng thu từ phát hành trái phiếu: 100.000.000.000 đồng

**I. THÔNG TIN VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)**

**Số dư nợ gốc và lãi trái phiếu**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi trái phiếu phải trả cho trái chủ. Cụ thể:

- Đợt 1: 300 trái phiếu mã HDCH2224001 (phát hành ngày 31/10/2022) đã được Công ty thanh toán hết gốc vào ngày 28/10/2024. Theo đó, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã có thông báo số 4562/TB - SGDHN ngày 10/10/2024 về việc hủy bỏ đăng ký giao dịch với 300 trái phiếu này.
- Đợt 2: 700 trái phiếu mã HDCH2224002 (phát hành ngày 30/12/2022) đã được Công ty thanh toán hết gốc vào ngày 30/12/2024. Theo đó, Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam đã có thông báo số 386/VSDC - ĐKTP.NV ngày 09/01/2025 về việc hủy đăng ký trái phiếu với 700 trái phiếu liên quan.

**II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

**1. Mục đích sử dụng vốn**

**a) Văn bản pháp lý**

- Bản công bố thông tin ngày 26/09/2022 về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ;
- Quyết định của Chủ tịch Hội đồng Quản trị ngày 27/10/2022 về việc bổ sung phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022;
- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ ngày 28/11/2022 của Công ty;
- Công văn số 475/CV-PTN ngày 15/12/2022 về đính chính công bố thông tin về kết quả phát hành trái phiếu;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu đợt 2 năm 2022;
- Bản công bố thông tin ngày 23/12/2022 về đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 02 năm 2022;
- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ ngày 12/01/2023 của Công ty;
- Các tài liệu khác có liên quan.

**b) Kế hoạch sử dụng vốn**

Toàn bộ số tiền 100 tỷ đồng thu được từ hai đợt phát hành sẽ được sử dụng cho mục đích đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City tại địa chỉ phường 12, thành phố Vũng Tàu ("Dự án The Light City").



II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)

2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu

Đợt 1:

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng hết số tiền thu được từ lần phát hành trái phiếu đợt 1.

Số tiền Công ty sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu đã phù hợp với mục đích phát hành. Chi tiết tình hình sử dụng vốn thực tế như sau:

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Số tiền thu	Số tiền chi	Số dư	Ghi chú
Tiền thu từ phát hành trái phiếu HDCH2224001	30.000.000.000		30.000.000.000	
Nộp thuế, phí chuyển nhượng đất dự án The Light City		2.447.660.000	27.552.340.000	
Thi công thô và hoàn thiện liên kề 4 và liên kề 5 Dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 1		11.000.000.000	16.552.340.000	
Thi công cọc liên kề 2 và liên kề 3 Dự án The Light City - Khối lượng đợt 1		10.000.000.000	6.552.340.000	
Thi công phần thô liên kề 9 Dự án The Light City - Khối lượng đợt 6		3.000.000.000	3.552.340.000	
Thi công san nền Dự án The Light City Giai đoạn 2 - Khối lượng thanh toán đợt 2		3.000.000.000	552.340.000	
Tiền thiết kế bản vẽ thi công tổng dự toán đường dây cáp ngầm và trạm biến áp 3 pha Dự án The Light City		130.000.000	422.340.000	
Phí chuyển tiền các lần thanh toán		4.442.900	417.897.100	
Tiền tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán xây dựng dự án The Light City		138.380.659	279.516.441	
Thi công lô liên kề 4 + liên kề 5 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		279.516.441	-	
Số tiền chưa sử dụng hết của đợt 1 tại ngày 31/12/2024			-	

II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)

2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu (Tiếp theo)

Đợt 2:

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền chưa sử dụng hết từ lần phát hành trái phiếu đợt 2 của Công ty là 2.664.159 đồng. Số tiền Công ty sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu đã phù hợp với mục đích phát hành. Cụ thể:


Đơn vị tính: VND

Nội dung	Số tiền thu	Số tiền chi	Số dư	Ghi chú
Tiền thu từ phát hành trái phiếu HDCH2224002 tại ngày 11/01/2023	70.000.000.000		70.000.000.000	
Xây thô lô liền kề 4 + liền kề 5 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 1,2		18.687.024.760	51.312.975.240	
Tiền thi công cọc lô liền kề 2 + liền kề 3 dự án The Light City		4.500.000.000	46.812.975.240	
Sàn nền dự án The Light City giai đoạn 2 - Khối lượng thanh toán đợt 2		1.000.000.000	45.812.975.240	
Tạm ứng tiền xây thô liền kề 2 dự án The Light City giai đoạn 2		16.124.473.000	29.688.502.240	
Thi công hệ thống điện Công viên CX5 + CX8 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 2		1.000.000.000	28.688.502.240	
Lập báo cáo khả thi, thiết kế hệ thống kỹ thuật, thiết kế mẫu nhà biệt thự dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		1.160.000.000	27.528.502.240	
Tháp hải đăng, hồ bơi Công viên CX5+CX8 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 1		2.000.000.000	25.528.502.240	
Sàn nền dự án The Light City giai đoạn 2 - Khối lượng thanh toán đợt 2		500.000.000	25.028.502.240	
Giao thông và cây xanh dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		1.268.080.000	23.760.422.240	
Tiền quyết toán dự án giao thông và cây xanh dự án The Light City		2.178.124.945	21.582.297.295	
Giao thông và cây xanh dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		1.200.000.000	20.382.297.295	
Tháp hải đăng, hồ bơi Công viên CX5+CX8 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 1		1.536.675.182	18.845.622.113	
Mua 2.087,4 m2 đất dự án The Light City		14.611.800.000	4.233.822.113	
Thi công lô liền kề 4 + liền kề 5 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		4.220.483.559	13.338.554	
Phí chuyển tiền các lần thanh toán		10.674.395	2.664.159	
Số tiền chưa sử dụng hết của đợt 2 tại ngày 31/12/2024			2.664.159	

  
Dương Thị Ngọc  
Người lập

  
Mai Thị Tuyết Lan  
Kế toán trưởng



  
Lê Viết Liên  
Tổng Giám đốc  
Ngày 20 tháng 02 năm 2025



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

Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng vốn

**I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ: 4903000036) do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 12 năm 2001. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 32 cấp ngày 10 tháng 10 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.783.549.660.000 đồng, chia thành 178.354.966 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là HDC do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08 tháng 10 năm 2007.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Trong đó chi tiết: Kinh doanh nhà, Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày lập báo cáo, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào các công ty sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Các Công ty con</b>					
1.	Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp Hodeco	Bà Rịa - Vũng Tàu	60%	60%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; xây lắp.
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Bà Rịa - Vũng Tàu	51%	51%	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; xây lắp; kinh doanh bất động sản.
3.	Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco	Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	100%	Dịch vụ.
<b>Công ty liên kết</b>					
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Bà Rịa - Vũng Tàu	35%	35%	Xây lắp.
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Bà Rịa - Vũng Tàu	47,27%	47,27%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ lưu trú, giải trí
3.	Công ty Cổ phần TM & DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Bình Thuận	34,85%	34,85%	Bất động sản và Dịch vụ
4.	Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế	Thừa Thiên Huế	37,19%	37,19%	Xây lắp và dịch vụ cho thuê bất động sản

**Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:**

Tên Đơn vị	Địa chỉ	Mã số chi nhánh
Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco	02 Trương Công Định, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	3500444601-007

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

Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng vốn

## II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

### 1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2024.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán; Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán trái phiếu, giao dịch trái phiếu 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 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

### 2. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập dựa trên các chứng từ pháp lý, các số liệu về sổ sách, báo cáo tài chính, tuân thủ luật kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận theo số tiền thu thực tế; và
- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh theo nội dung của Bản công bố thông tin về phát hành trái phiếu.

### 3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam ("VND").

## III. NGHIỆP VỤ PHÁT SINH VỚI BÊN LIÊN QUAN

	Số tiền VND
Trả tiền thi công công trình	75.994.377.887
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hodeco	67.811.497.760
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp Hodeco	6.004.755.182
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Hodeco	2.178.124.945

## IV. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tình hình sử dụng vốn này.

Dương Thị Ngọc  
Người lập

Mai Thị Tuyết Lan  
Kế toán trưởng



Lê Viết Liên  
Tổng Giám đốc  
Ngày 20 tháng 02 năm 2025





Vũng Tàu, ngày 18 tháng 3 năm 2025

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

*V/v: Đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính năm 2024 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024)*

**Kính trình: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 22/NQ.ĐHCD ngày 02/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu và các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm;

- Căn cứ Quy chế, chức năng và nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông về các hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2024 như sau:

### **I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, đặc biệt là Nghị quyết số 22/NQ.ĐHCD ngày 02/5/2024 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp. Kiểm tra, giám sát quy chế, quy định, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành thực hiện nhiệm vụ năm 2024.

- Ngoài các buổi họp trực tiếp, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua Email, điện thoại để hoạt động Ban kiểm soát được kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất nhằm đánh giá công tác kiểm soát trong thời gian qua, xem xét tiến độ thực hiện các kế hoạch, thực tại các dự án đã – đang và sắp triển khai của Công ty và đề ra chương trình hoạt động trong thời gian tới.

- Thẩm định Báo cáo tài chính quý, Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm và Báo cáo tài chính năm của Công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên do Công ty góp vốn.

- Qua kiểm tra kiểm soát, Ban kiểm soát đã có những đề xuất, kiến nghị gửi đến Ban điều hành Công ty xem xét để có những sửa đổi, điều chỉnh kịp thời nhằm hạn chế rủi ro và ngày càng hoàn thiện công tác quản lý tại Công ty, cụ thể:

✓ Về pháp lý dự án: Tăng cường bám sát các cơ quan, sở ban ngành giải quyết các vấn đề pháp lý còn tồn đọng, tháo gỡ những khó khăn sớm đưa dự án vào kinh doanh.

✓ Về kinh doanh: Đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng. Đối chiếu công nợ thường xuyên, định kỳ nhằm minh bạch các khoản nợ qua đó khách hàng, đối tác cũng nâng cao trách nhiệm phải thanh toán.

Năm 2024, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông trọng điểm liên kết, kết nối các tỉnh thành trong khu vực như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đường cao tốc đô thị nối tiếp cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu với thành phố Vũng Tàu, mở rộng đường ven biển 994 nối Vũng Tàu với Bình Thuận, Cầu Phước An kết nối với Huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, đường 991B tuyến huyết mạch nối cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu qua Quốc lộ 51 vào Cụm cảng Cái Mép - Thị Vải (Tp.Phú Mỹ), đường Long Sơn – Cái Mép,... đây là cơ hội để Công ty thu hút nhà đầu tư, khách hàng mua sản phẩm của Công ty, đặc biệt là sản phẩm nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch tạo bước đột phá về doanh thu và thương hiệu.

Chú trọng công tác quảng bá thương hiệu, sản phẩm; nâng cao chất lượng sản phẩm cũng như mẫu mã nhằm đa dạng hóa sản phẩm.



✓ Về Nhân lực: Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của Công ty, đầu tư cơ sở hạ tầng công nghệ, áp dụng tối đa tài nguyên công nghệ mang lại vào công việc nhằm giảm bớt thời gian và tăng năng suất lao động. Tăng cường quản trị nhân lực nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

✓ Tăng cường quản trị, giám sát và điều hành các Công ty con và Chi nhánh trực thuộc để hoạt động sản xuất kinh doanh được hiệu quả hơn.

✓ Tăng vốn điều lệ, phát hành trái phiếu, cổ phiếu, huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, các đối tác tạo nguồn vốn phục vụ cho SXKD và tích lũy quỹ đất lập các dự án trung và dài hạn. Nghiên cứu, sắp xếp lại danh mục dự án có thể chuyển nhượng dự án tạo dòng tiền đầu tư mới.

- Trong năm vừa qua, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của Hội đồng quản trị hoặc Ban điều hành Công ty.

- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát:

Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát	Năm 2024	Năm 2023
1/ Ông Hồ Diên Tiểu	253.557.010	243.746.785
2/ Ông Phan Văn Thắng	173.371.340	166.831.190
3/ Ông Hoàng Chung Kiên	173.371.340	166.831.190

✚ Chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát: không có.

- Trong năm 2024, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp với tỷ lệ tham dự và biểu quyết như sau:

STT	Họ và tên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Hồ Diên Tiểu	4	100%	100%
2	Hoàng Chung Kiên	4	100%	100%
3	Phan Văn Thắng	4	100%	100%

✚ Nội dung của các cuộc họp: thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định

## II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY.

### 1. Phát hành trái phiếu/cổ phiếu tạo nguồn vốn phục vụ SXKD

#### 1.1 Phát hành/tất toán trái phiếu riêng lẻ năm 2024:

- Công ty chưa phát hành 1.000 tỷ trái phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHCĐ đã thông qua do chưa phù hợp với tình hình, diễn biến thị trường bất động sản.

- Công ty đã tất toán 02 mã trái phiếu giao dịch: HDC12201 và HDC12202 (ngày 31/10/2022 Công ty đã phát hành 300 trái phiếu với mã trái phiếu giao dịch: HDC12201 và 30/12/2022 phát hành 700 trái phiếu với mã trái phiếu giao dịch: HDC12202; với mệnh giá trái phiếu 100.000.000 đồng/trái phiếu, Kỳ hạn Trái phiếu: 24 tháng).

Dư nợ đối với các khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty tính đến ngày 31/12/2024 là 0 VND (*Không đồng*) và các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu: Không có.

#### 1.2 Phát hành cổ phiếu.

- Tháng 7/2024 Công ty đã phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

+ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành: 20.000.000 cổ phần.

+ Giá phát hành: 15.000 đồng/cổ phần.

+ Số lượng cổ phần phát hành: 19.990.244 cổ phần.

+ Số tiền thu được từ đợt phát hành: 299.853.660.000 đồng.

+ Tổng chi phí phát hành: 289.550.000 đồng.

+ Tổng thu ròng từ đợt chào bán cổ phần: 299.564.110.000 đồng.

+ Số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng:

\*/ Thanh toán gốc và lãi của các tổ chức tín dụng 236.044.110.000 đồng.

\*\*/ Thanh toán nợ và gốc vay cho các cá nhân: 63.520.000.000 đồng.

- Trong năm 2024, Công ty thực hiện phát hành 23.259.841 cổ phần để chi trả cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 15% và thay đổi vốn điều lệ và số lượng cổ phần đang lưu hành, cụ thể:

	Tại ngày 01/01/2024	Tăng/(giảm)	Tại ngày 31/12/2024
- Vốn điều lệ (đồng)	1.351.048.810.000	432.500.850.000	1.783.549.660.000
+ Phát hành cổ phần		199.902.440.000	
+ Chia cổ tức bằng CP		232.598.410.000	



- Số lượng CP đang lưu hành (CP)	135.104.881	43.250.085	178.354.966
+ Phát hành cổ phần		19.990.244	
+ Chia cổ tức bằng CP		23.259.841	

(Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/CP)

1.3 Biến động thay đổi tỷ lệ sở hữu cổ phiếu Công ty của người nội bộ cũng được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định.

## 2. Trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2024

Công ty đã trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức theo Nghị quyết số 22/NQ.ĐHCD ngày 02/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Cụ thể:

	Nghị quyết số: 22/NQ.ĐHCD	Thực hiện
- LNST chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022	147.585.696.504	147.585.696.504
- LNST chưa phân phối năm 2023	145.315.992.499	145.315.992.499
Lợi nhuận được phân chia:		
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.453.159.925	1.453.159.925
+ Trích quỹ khen thưởng HĐQT	-	-
+ Chia cổ tức tỷ lệ 15% bằng cổ phiếu	232.657.321.500	232.598.410.000
- Lợi nhuận còn lại: <sup>(*)</sup>	58.791.207.578	58.850.119.078

<sup>(\*)</sup> không bao gồm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024: 69.821.980.375 đồng.

- Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập (lương, thưởng) cho các thành viên HĐQT, BDH chi tiết vui lòng xem ở trang 51-52 Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Và đã được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty.

## 3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024.

- HĐQT đã thống nhất và ban hành Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 14/6/2024 lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho các Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty là: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV).

- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là đơn vị được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán Năm 2024.

## 4. Kết quả giám sát thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét và năm 2024 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

- Theo ý kiến kiểm toán viên: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 đạt được:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2024	So sánh	
	Năm 2023	Năm 2024		TH 2024/2023	TH 2024/KH 2024
Doanh thu <sup>(*)</sup>	671,7	568,1	1.657,6	84,57%	34,27%
LNTT	163,8	89,7	530	54,76%	16,92%
LNST	132,0	66,9	424	50,68%	15,78%

<sup>(\*)</sup> Doanh thu bán hàng và doanh thu hoạt động tài chính.

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
- Tỷ suất lợi nhuận gộp (GOS)	44,71%	40,34%
- Tỷ suất LNTT/Doanh thu thuần	24,62%	16,43%
- Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	19,83%	12,25%

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 không đạt được như kỳ vọng; Doanh thu chỉ đạt 84,57% so với cùng kỳ liền năm trước và đạt 34,27% so với kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế bằng 54,76% so với cùng kỳ liền năm trước và chỉ đạt 16,92% so với kế hoạch do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Về kinh tế chính trị: Chiến tranh, xung đột và khủng hoảng kéo dài giữa các nước gây bất ổn về chính trị và ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu.

- Về chính sách: Sự giao thời giữa chính sách cũ và mới chưa được khơi thông, còn nhiều bất cập trong việc áp dụng. Nhiều khái niệm, quy định và hướng dẫn còn mang tính chất chung chung trong việc triển khai các dự án bất động sản. Doanh nghiệp gặp khó khăn khi áp dụng ở trường hợp cụ thể dẫn đến tính pháp lý của dự án bị chậm trễ trong việc triển khai dự án. Năm 2024, các quy định pháp lý về nhà ở, đất đai, kinh



doanh bất động sản chính thức có hiệu lực nhưng phần lớn chỉ tác động tích cực đến tâm lý, chưa thực sự giải quyết được khó khăn.

- Về Thị trường bất động sản: mặc dù thị trường bất động sản năm 2024 có những chuyển biến tích cực, song lượng hàng tồn kho của năm 2023 và lượng sản phẩm bất động sản chào bán trong năm 2024 tăng (Theo Hội môi giới bất động sản Việt Nam – VARS, năm 2024 thị trường ghi nhận khoảng 81 ngàn sản phẩm bất động sản chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023) điều này phản ánh sự thận trọng của khách hàng và nhà đầu tư khi đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

**- Một số chỉ tiêu tài chính:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>
Chỉ số thanh toán nhanh	0,46	0,45
Chỉ số thanh toán hiện hành	1,02	1,08
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,45	0,48
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	0,55	0,52
Vốn CSH/Tổng nguồn vốn	0,41	0,47
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,59	0,53
ROE %	6,9	2,9
ROA %	2,8	1,4

**5. Giao dịch giữa Công ty và các Công ty con, CN trực thuộc và Công ty liên kết.**

**5.1. Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco**

- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 60%.

- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, Kinh doanh Bất động sản, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, vận chuyển bê tông.

- Chủ tịch HĐQT: ông Đoàn Hữu Hà Vinh (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty)

- Giám đốc: ông Hoàng Chung Kiên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên Ban kiểm soát Công ty)

- Kết quả sản xuất kinh doanh: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2024	So sánh	
	Năm 2023	Năm 2024		TH 2024/2023	TH 2024/KH 2024
Doanh thu	125.895	140.649	122.102	111,72%	115,19%
LNTT	1.026	2.669	2.500	260,14%	106,76%
LNST	795	2.113	2.000	265,79%	105,65%
Cổ tức	7%		dự kiến 7- 8%		

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2024, Công ty con nhận thầu thi công một số hạng mục công trình tại các dự án do Công ty mẹ làm chủ đầu tư như dự án The Light City, Ngọc Tước 2 Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.

- Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51-52-53 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

## **5.2 Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco**

- Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 51%.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác.
- Chủ tịch HĐQT: ông Lê Viết Liên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty)
- Giám đốc: ông Lê Trung Thành
- Kết quả sản xuất kinh doanh: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2024	So sánh	
	Năm 2023	Năm 2024		TH 2024/2023	TH 2024/KH 2024
Doanh thu	25.552	48.702	87.000	190,60%	55,98%
LNTT	21	37	600	176,19%	6,17%
LNST	21	4,8		22,86%	

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2024, Công ty con nhận thầu thi công công trình tại dự án Ecotown Phú Mỹ. Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.



- Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51-52-53 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

### 5.3 Công ty TNHH MTV Quản lý bất động sản và Dịch vụ Hodeco

- Được thành lập từ năm 2022; tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch trực thuộc Công ty.

- Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 100%.
- Kết quả kinh doanh năm 2024: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2024/2023
	Năm 2023	Năm 2024	
Doanh thu	14.152	11.901	84,09%
LNTT	133,5	464,7	348,09%
LNST	95,8	370	386,22%

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2024, Công ty con thuê một số bất động sản tại một số dự án của Công ty; thi công, sửa chữa bảo dưỡng các công trình kiến trúc, các tài sản của Công ty, các chung cư do Công ty mẹ làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành). Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn) của Công ty.

- Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51-52-53 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

### 5.4 Chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco

- Chi nhánh của Công ty
- Kết quả kinh doanh năm 2024: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2024/2023
	Năm 2023	Năm 2024	
Doanh thu	74.975	76.806	102,4%
LNTT	9.876	10.130	102,6%

### 5.5 Các Công ty liên kết.

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích
1/ Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	16 tỷ đồng	35%

2/ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	645 tỷ đồng	47,27%
3/ Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	330 tỷ đồng	34,85%
4/ Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	262,98 tỷ đồng	37,19%

### **III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC:**

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Giám đốc (BGĐ) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BGĐ đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. HĐQT chỉ đạo trực tiếp và đóng góp ý kiến cho BGĐ trong việc quản lý, điều hành và hoạt động SXKD, Kiểm tra việc chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty; ký kết hợp đồng với các đối tác, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; thực hiện phát hành chào bán 20.000.000 cổ phiếu và chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% cho các cổ đông hiện hữu. Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tích lập quỹ đất để thực hiện các dự án: Wonderland, The Light City, Khu đô thị Phước Thắng, nhận chuyển nhượng đất để lập dự án Khu đô thị Long Điền tại Huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Khu đô thị Cỏ Mây (Diện tích: 18,5ha) tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu; hoàn thiện thủ tục, hồ sơ với các sở ban ngành để đưa dự án vào triển khai, xây dựng và kinh doanh sớm nhất có thể. Hoàn thiện thủ tục, hồ sơ pháp lý nhận chuyển nhượng để sở hữu 60% cổ phần của Công ty CP TMDV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 19 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 02 Quyết định. Các Nghị quyết, quyết định còn lại nhằm chỉ đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động SXKD của Công ty được hiệu quả.

Ban Giám đốc thực hiện tốt các Nghị quyết, quyết định của HĐQT, điều hành quản lý, phát huy và sử dụng hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty. Thực hiện tốt các chính sách cho người lao động cũng như công tác từ thiện và xã hội tại địa phương.



#### **IV. SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VÀ HĐQT CÔNG TY:**

Năm 2024, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và Ban Giám đốc Công ty một cách đầy đủ.

Ban kiểm soát đã được HĐQT và BGĐ Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ.

Ban kiểm soát cũng đã có những tiếp xúc, trao đổi với cổ đông về tình hình tài chính và tình hình hoạt động của Công ty, lĩnh hội những ý kiến đóng góp và giải thích những vấn đề mà cổ đông cần làm rõ về Công ty.

Trên đây là Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty cho hoạt động năm 2024 kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.

Trân trọng./.

**TM.BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Hồ Diên Tiếu**



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU,**  
**THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN VÀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU**  
**ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 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;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHCD;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 30/GCN-UBCK ngày 05/04/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp cho Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, thông qua tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng và tình hình sử dụng vốn thu được sau đợt phát hành, cụ thể như sau:

**I. BÁO CÁO KẾT QUẢ PHÁT HÀNH**

Kết thúc đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Công ty đã phát hành thành công:

- Số lượng cổ phiếu của Tổ chức phát hành: 19.990.244 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 cổ phiếu.

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 299.853.660.000 đồng, trong đó:

- Tổng số tiền của Tổ chức phát hành: 299.853.660.000 đồng;
- Tổng số tiền của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 đồng.

Ngày 05/07/2024, Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được cấp giấy



phép đăng ký kinh doanh với số vốn điều lệ sau khi tăng là 1.550.951.250.000 đồng.

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán ra công chúng đã được lưu ký và niêm yết bổ sung, chính thức giao dịch trên sàn HSX từ ngày 19/07/2024.

## II. THAY ĐỔI VÀ BỔ SUNG MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN RA CÔNG CHÚNG

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán đã được thông qua:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
	Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:	
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTD ngày 02/02/2024 và Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	75.000.000.000
2	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (trước đây là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) (Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023 và Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	91.000.000.000
3	Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023 và Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)	54.000.0000.000
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019 và Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)	80.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán; điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn.

Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng quản trị thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu quy định tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 01/7/2024. Trên cơ sở tối ưu hóa mục đích sử dụng vốn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công ty cũng như cổ đông, Công ty tiến hành điều chỉnh như sau:

0044  
CÔNG  
CỔ P  
HẤT T  
BÀ RI  
TÁU

STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
	<b>Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:</b>	
1	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTD ngày 02/02/2024 và Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	73.700.000.000
2	- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (trước đây là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) (Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023 và Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	84.600.000.000
3	- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023 và Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)	12.300.000.000
4	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019 và Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)	29.000.000.000
5	- Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga (Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019 và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/25435/HĐTD ngày 07/12/2023)	32.944.110.000
6	- Ngân hàng TMCP Phương Đông (Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/4/2021)	3.500.000.000
	<b>Thanh toán nợ cho các cá nhân theo hợp đồng</b>	
7	- Nguyễn Thị Phương Tâm (Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty CP TM&DV Bất động sản Nghi dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ngày 05/6/2024)	20.000.000.000
8	- Nguyễn Thị Phương Hoa (Hợp đồng vay vốn số 07 ngày 24/11/2023; Hợp đồng vay vốn số 08 ngày 15/12/2023; Hợp đồng 10 ngày 29/12/2023; Hợp đồng vay vốn số 09 ngày 22/3/2024; Hợp đồng vay số 13 ngày 12/04/2024; Hợp đồng vay số 19 ngày 29/05/2024)	41.520.000.000



STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
9	- Trần Thị Thanh (Hợp đồng vay vốn số 04/HĐV-PTN ngày 14/7/2021)	2.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>299.564.110.000</b>

Công ty đã thực hiện đúng mức đích sử dụng vốn đã đưa ra (Chi tiết báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã kiểm toán)

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo.

Trân trọng./.



**Đoàn Hữu Thuận**



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 19.990.244 CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆTẠI NGÀY 15/07/2024  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**



---

Tháng 8 năm 2024



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

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	5 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	9 - 10



77

NG

NH

M T

Ồ

ƯA

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

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu tăng vốn điều lệ tại ngày 15/07/2024.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Viết Liên	Thành viên
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Ông Lê Quốc Trung	Thành viên
Ông Lê Quý Định	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc

##### **Ban Kiểm soát**

Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng ban
Ông Hoàng Chung Kiên	Kiểm soát viên
Ông Phan Văn Thắng	Kiểm soát viên

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 15/07/2024.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ (Báo cáo tình hình sử dụng vốn) phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập theo cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số II phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin về dòng tiền góp vốn. Khuôn khổ về lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn được áp dụng là khuôn khổ về trình bày hợp lý được xây dựng nhằm thỏa mãn nhu cầu thông tin về nguồn vốn của cổ đông mà Công ty đã nhận trong năm 2024 và sử dụng đến ngày 15/07/2024.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



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

Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Viết Liên

Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 08 năm 2024

Số: 080601/2024/BCKT-iCPA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu tăng vốn điều lệ tại ngày 15/07/2024 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 06 tháng 08 năm 2024, từ trang 5 đến trang 11, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn và Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 vốn 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 vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc 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 vốn. 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 vốn 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 vốn 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 của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu tăng vốn điều lệ tại ngày 15/07/2024 của Công ty, phù hợp với cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả tại Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề khác

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu tăng vốn điều lệ tại ngày 15/07/2024 của Công ty được sử dụng để xác nhận việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và để nộp cho các tổ chức, cơ quan ban ngành có liên quan khi có yêu cầu. Vì vậy, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho các mục đích khác.



**Trần Thiện Thanh**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1932-2023-072-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế**  
Hà Nội, ngày 06 tháng 08 năm 2024

**Đặng Thị Phương Thảo**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5169-2020-072-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 19.990.244 CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ  
TẠI NGÀY 15/07/2024**

**Của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

**I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Tên cổ phiếu chào bán:  | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.  |
| 2. Mã cổ phiếu:  | HDC  |
| 3. Loại cổ phiếu:  | Cổ phiếu phổ thông.  |
| 4. Mệnh giá:   | 10.000 đồng/ cổ phiếu  |
| 5. Giá chào bán:   | 15.000 đồng/ cổ phiếu  |
| 6. Tổng số lượng cổ phiếu<br>đăng ký chào bán:   | 20.000.000 cổ phiếu  |
| 7. Tổng giá trị cổ phiếu chào<br>bán dự kiến theo mệnh<br>giá:   | 200.000.000.000 đồng   |
| 8. Đối tượng chào bán:   | Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày<br>đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ<br>đồng hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt<br>Nam lập.  |
| 9. Tỷ lệ thực hiện quyền cho<br>cổ đông hiện hữu:  | 1.000 : 148 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được 1 quyền, cứ 1.000<br>quyền thì được mua 148 cổ phiếu mới).   |
| 10. Phương án xử lý cổ phần<br>không chào bán hết:   | Hội đồng Quản trị Công ty sẽ thực hiện phân phối số cổ phiếu mà cổ<br>đồng hiện hữu không mua hết cho cổ đông Công ty hoặc người khác<br>theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những<br>điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số cổ phần này sẽ<br>bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày hoàn<br>thành đợt chào bán. Việc phân phối cổ phần chưa bán hết phải đảm<br>bảo tuân thủ theo đúng quy định tại điều 42 Nghị định số<br>155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và điều 195 Luật<br>doanh nghiệp số 59/2020/QH14. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị Công ty<br>cũng có thể quyết định kết thúc đợt phát hành ngay và báo cáo kết<br>quả phát hành mà không cần tiếp tục thực hiện phân phối số cổ phiếu<br>cổ đông không đăng ký mua hết. |
| 11. Thời gian đăng ký mua<br>và nộp tiền:  | Đối với cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu: Từ ngày<br>10/05/2024 đến ngày 05/06/2024;<br>Đối với nhà đầu tư mua cổ phiếu không đặt mua hết được Hội đồng<br>Quản trị phân phối lại: Từ ngày 17/06/2024 đến ngày 19/06/2024.  |
| 12. Ngày Ủy ban chứng<br>khoán Nhà nước gửi<br>công văn chấp nhận báo<br>cáo kết quả chào bán<br>thêm cổ phiếu của Công<br>ty: | Ngày 28/06/2024.   |

**Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Số lượng cổ phiếu đã phát hành:                  | 19.990.244 cổ phiếu   |
| 2. Giá bán:   | 15.000 đồng/ cổ phiếu |
| 3. Tổng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu: | 299.853.660.000 đồng  |
| 4. Tổng chi phí phát hành:                          | 289.550.000 đồng      |



**I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)**

Trong đó:	
Chi phí tư vấn phát hành:	200.000.000 đồng
Chi phí cấp phép phát hành:	35.000.000 đồng
Chi phí chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền:	14.000.000 đồng
Chi phí kiểm toán vốn:	40.000.000 đồng
Phí chuyển khoản từ tài khoản của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) về tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của Công ty:	550.000 đồng

5. Tổng thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu: 299.564.110.000 đồng

**II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

**1. Mục đích sử dụng vốn**

**a) Văn bản pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023;
- Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ ngày 21/04/2023;
- Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết số 56/NQ-HĐQT ngày 18/10/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh một số nội dung triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 29/01/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Công văn số 2829/UBCK-QLCB ngày 06/05/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc đính chính thông tin tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng của HDC;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 30/GCN - UBCK ngày 05/04/2024;
- Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 20/06/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua kết quả đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 282/BC-PTN ngày 25/06/2024 của Công ty;
- Công văn số 4059/UBCK-QLCB ngày 28/06/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc thông báo nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của HDC;
- Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 01/07/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2024;
- Các tài liệu khác liên quan.

**b) Kế hoạch sử dụng vốn**

Theo phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến sẽ được sử dụng để thanh toán gốc và lãi các khoản nợ vay ngắn hạn, nợ vay dài hạn, nợ trái phiếu đến hạn cho các tổ chức tín dụng, các tổ chức và các cá nhân khác. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị căn cứ tình hình thực tế của Công ty tại thời điểm triển khai phương án phát hành để lập kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chi tiết đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của toàn Công ty.

Theo Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 01/07/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2024, số vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ được dự kiến sử dụng như sau:

II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)

1. Mục đích sử dụng vốn (Tiếp theo)

b) Kế hoạch sử dụng vốn (Tiếp theo)

		Đơn vị tính: đồng
STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền
I	Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:	236.044.110.000
1	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTD ngày 02/02/2024 và Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	73.700.000.000
2	- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (trước đây là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) (Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023 và Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	84.600.000.000
3	- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023 và Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)	12.300.000.000
4	- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019 và Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)	29.000.000.000
5	- Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019 và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/25435/HĐTD ngày 07/12/2023)	32.944.110.000
6	- Ngân hàng TMCP Phương Đông (Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/04/2021)	3.500.000.000
II	Thanh toán nợ cho các cá nhân theo hợp đồng	63.520.000.000
1	- Nguyễn Thị Phương Tâm (Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ngày 05/06/2024)	20.000.000.000
2	- Nguyễn Thị Phương Hoa (Hợp đồng vay vốn số 07 ngày 24/11/2023; Hợp đồng vay vốn số 08 ngày 15/12/2023; Hợp đồng 10 ngày 29/12/2023; Hợp đồng vay vốn số 09 ngày 22/03/2024; Hợp đồng vay số 13 ngày 12/04/2024; Hợp đồng vay số 19 ngày 29/05/2024)	41.520.000.000
3	- Trần Thị Thanh (Hợp đồng vay vốn số 04/HĐV-PTN ngày 14/07/2021)	2.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>299.564.110.000</b>

2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu

Tính đến ngày 15 tháng 07 năm 2024, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu trên đã được Công ty sử dụng chi tiết như sau:



**II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH (TIẾP THEO)**

**2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: đồng

STT	Đối tượng thụ hưởng	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền theo phương án đã được duyệt	Số tiền thực chi	Chênh lệch
I	Các tổ chức tín dụng	Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các Tổ chức tín dụng	236.044.110.000	236.044.110.000	-
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600346/HĐTD ngày 02/02/2024 và Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017	73.700.000.000	73.700.000.000	-
2	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (trước đây là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex)	Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023 và Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	84.600.000.000	84.600.000.000	-
3	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Hợp đồng cấp tín dụng số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023 và Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021	12.300.000.000	12.300.000.000	-
4	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019 và Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	29.000.000.000	29.000.000.000	-
5	Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019 và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/25435/HĐTD ngày 07/12/2023	32.944.110.000	32.944.110.000	-
6	Ngân hàng TMCP Phương Đông	Hợp đồng tín dụng số 0004/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 14/04/2021	3.500.000.000	3.500.000.000	-
II	Các cá nhân khác	Thanh toán nợ cho các cá nhân theo hợp đồng	63.520.000.000	63.520.000.000	-
1	Nguyễn Thị Phương Tâm	Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ngày 05/06/2024	20.000.000.000	20.000.000.000	-
2	Nguyễn Thị Phương Hoa	Hợp đồng vay vốn số 07 ngày 24/11/2023; Hợp đồng vay vốn số 08 ngày 15/12/2023; Hợp đồng 10 ngày 29/12/2023; Hợp đồng vay vốn số 09 ngày 22/3/2024; Hợp đồng vay số 13 ngày 12/04/2024; Hợp đồng vay số 19 ngày 29/05/2024	41.520.000.000	41.520.000.000	-
3	Trần Thị Thanh	Hợp đồng vay vốn số 04/HĐV-PTN ngày 14/7/2021	2.000.000.000	2.000.000.000	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>299.964.110.000</b>	<b>299.964.110.000</b>	<b>-</b>




Dương Thị Ngọc  
Người lập



Mai Thị Tuyết Lan  
Kế toán trưởng



  
Lê Viết Liên  
Tổng Giám đốc  
Ngày 06 tháng 08 năm 2024

## **THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") 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 31 ngày 05 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.550.951.250.000 đồng (Một nghìn năm trăm năm mươi tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tương đương 155.095.125 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ.

## **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU**

### **1. Mục đích sử dụng báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho việc phản ánh tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19.990.244 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tại ngày 15/07/2024.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu chỉ được sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn theo kế hoạch sử dụng vốn được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023, Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023, Nghị quyết số 56/NQ-HĐQT ngày 18/10/2023, Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 29/01/2024 và Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 01/07/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo Cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

### **2. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập dựa trên các chứng từ pháp lý, các số liệu về sổ sách, báo cáo tài chính, tuân thủ luật kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ ngày 10/05/2024 đến ngày 19/06/2024, và số tiền Công ty đã thanh toán theo các khoản mục tương ứng theo phương án sử dụng vốn đã được thông qua từ ngày kết thúc đợt chào bán đến ngày 15/07/2024 được tổng hợp từ sổ kế toán và là một bộ phận trong tổng cân đối dòng tiền thu, dòng tiền chi của Công ty.

### **3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam ("VND").



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

Tầng 3, Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng vốn*

**III. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tình hình sử dụng vốn này.




Dương Thị Ngọc  
Người lập



Mai Thị Tuyết Lan  
Kế toán trưởng



  
Lê Viết Liên  
Tổng Giám đốc  
Ngày 06 tháng 08 năm 2024





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024**

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024, HĐQT Công ty kính trình Đại hội cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

DVT: đồng

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
I	Lợi nhuận năm trước còn lại:	58.850.119.078	
II	Tổng lợi nhuận trước thuế năm nay	94.312.214.083	
	✓ Thuế thu nhập DN	24.490.233.708	
	✓ Lợi nhuận sau thuế	69.821.980.375	
III	Lợi nhuận được phân chia		
	✓ Trích quỹ đầu tư phát triển	0	QĐTPT = 10% LNST
	✓ Trích quỹ khen thưởng, Phúc lợi	0	QKTPL = 10% LNST
	✓ Trích khen thưởng HĐQT (Theo NQ ĐHĐCĐ)	0	1% LNST và 10% LN vượt KH
	✓ Chuyển từ quỹ ĐTPT để chia cổ tức	150.000.000.000	
	✓ Dự kiến chia cổ tức bằng cổ phiếu	214.025.959.200	Tỷ lệ chi trả cổ tức là 12%
	✓ Lợi nhuận còn lại	64.646.140.253	

Hội đồng quản trị đề xuất phương án chi trả cổ tức năm 2024 là 12% bằng cổ phiếu.

Kính trình đại hội cổ đông ủy quyền HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 và niêm yết số lượng cổ phiếu phát hành nói trên tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM. Sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty theo số vốn thực tế.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.



**Đoàn Hữu Thuận**



Số: 1706/2024/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 54 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 tài chính 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng. 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.



TRẦN THÀNH TRUNG

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN KỈ ANH

Kiểm toán viên

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



Số: 1706.1/2024/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất. 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.



**TRẦN THÀNH TRUNG**

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**NGUYỄN KÌ ANH**

Kiểm toán viên

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





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**BÁO CÁO THÙ LAO (PHỤ CẤP) VÀ TIỀN THƯỞNG**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT,**  
**TIỀN LƯƠNG BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH**  
**THỰC HIỆN NĂM 2025**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty
- Thông tư số: 116/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 22/NQ-ĐHCD ngày 02 tháng 5 năm 2024 của công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu,.

Hội đồng quản trị Công ty xin được báo cáo cụ thể mức thù lao (phụ cấp) của HĐQT, BKS; tiền thưởng của HĐQT năm 2024 và kế hoạch thực hiện năm 2025. Cụ thể như sau:

**1. Kế hoạch năm 2024:**

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng
- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2024.
- Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty
  - o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

*(Ghi chú: Hoàn thành kế hoạch được hiểu là kế hoạch lợi nhuận trước thuế)*

**2. Kết quả thực hiện năm 2024:**

Thù lao HĐQT và BKS: 2.054 triệu đồng bằng 93% kế hoạch năm. Trong đó:

- Thù lao của HĐQT: 1.677 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	351.000.000
2	Lê Viết Liên	221.000.000

Stt	Họ và tên	Số tiền
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	221.000.000
4	Nguyễn Tuấn Anh	221.000.000
5	Lê Quốc Trung	221.000.000
6	Lê Quý Định	221.000.000
7	Nguyễn Đình Duy	221.000.000

- Thù lao của BKS là: 312 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Hồ Diên Tiểu	130.000.000
2	Hoàng Chung Kiên	91.000.000
3	Phan Văn Thắng	91.000.000

- Phụ trách quản trị: 65 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	65.000.000

- Tiền lương Ban điều hành: 4.645 triệu đồng, bằng 93% kế hoạch năm.

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	1.456.928.523
2	Lê Viết Liên	1.277.763.341
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	1.042.691.455
4	Mai Thị Tuyết Lan	867.311.640

- Tiền thưởng của HĐQT và BKS: 2.142 triệu đồng (đây là số thực chi trong năm 2024 từ phần chưa chi của năm 2022), trong đó:

+ Tiền thưởng của HĐQT: 1.771 triệu đồng



Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	411.856.699
2	Lê Viết Liên	323.993.937
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	280.062.555
4	Nguyễn Tuấn Anh	178.471.236
5	Lê Quốc Trung	178.471.236
6	Lê Quý Định	178.471.236
7	Nguyễn Đình Duy	219.656.906

+ Tiền thưởng của BKS: 288 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Hồ Diên Tiểu	123.557.010
2	Hoàng Chung Kiên	82.371.340
3	Phan Văn Thắng	82.371.340

+ Phụ trách quản trị: 82,3 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	82.371.340

- Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành theo quy chế lương, thưởng dành cho CB-NV Công ty: 2.025 triệu đồng.

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	640.987.500
2	Lê Viết Liên	504.417.500
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	419.015.000
4	Mai Thị Tuyết Lan	461.066.340

Việc trích thưởng cho HĐQT và các cán bộ chủ chốt của Công ty năm 2024: Công ty không thực hiện do không hoàn thành kế hoạch.

### 3. Kế hoạch năm 2025:

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025; HĐQT kính trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2025 như sau:

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng
- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 6,2 tỷ đồng. Các khoản thưởng của Ban điều hành, Trưởng ban kiểm soát chuyên trách (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
- Tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách: Không quá 500 triệu đồng.
- Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty
  - o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch
  - o Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

*(Ghi chú: Hoàn thành kế hoạch được hiểu là kế hoạch, lợi nhuận trước thuế)*

Kính trình Đại hội cổ đông phê duyệt!

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**Đoàn Hữu Thuận**







Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**V/V THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU**  
**CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHÚNG**

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển nhà**  
**Bà Rịa – Vũng Tàu**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh Nghiệp**");

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng Khoán**");

- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;

- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán ("**Nghị Định 155**");

- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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 ("**Thông tư 118**");

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("**Điều lệ**");

- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty cho các năm tiếp theo,

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét thông qua Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, Phương án sử dụng vốn thu

được từ đợt chào bán và việc niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán, như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

- Tên tổ chức đăng ký chào bán: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("**Tổ Chức Phát Hành**")
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Mã chứng khoán: HDC
- Sàn giao dịch: HOSE
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 tòa nhà Hodeco Plaza, Số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Vốn điều lệ hiện tại: 1.783.549.660.000 đồng (*Một nghìn bảy trăm tám mươi ba tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng*)
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 178.354.966 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 178.354.966 cổ phiếu

*Trong đó:*

+ *Cổ phiếu phổ thông: 178.354.966 cổ phiếu*

+ *Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu*

## **II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHỨNG**

Tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("**Tổ Chức Phát Hành**")

Tên Trái Phiếu : Trái Phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Tổng giá trị Trái Phiếu chào bán (theo mệnh giá) : Tối đa 499.999.900.000 VNĐ (Bốn trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng)

Loại Trái Phiếu : Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền

Số lượng Trái Phiếu chào bán : Tối đa 4.999.999 (Bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) Trái Phiếu

3500  
CỔ  
C  
PHÁ  
BÀ  
VŨNG



Số lượng đợt chào bán dự kiến	: 01 (một) đợt
Mệnh giá Trái Phiếu	: 100.000 (một trăm nghìn) VNĐ/Trái Phiếu
Giá chào bán	: Bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu
Loại tiền chào bán và thanh toán	: Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “VNĐ”)
Đối tượng chào bán	: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua Trái Phiếu theo quy định.
Phương thức chào bán	: 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.
Tỷ lệ thực hiện	: 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 một) quyền mua sẽ được mua 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu); và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.

Phương án xử  
lý Trái Phiếu lẻ  
và Trái Phiếu  
không phân  
phối hết

Để đảm bảo không vượt tổng số lượng Trái Phiếu phát hành, số lượng Trái Phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị

*Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 1.234 cổ phần phổ thông của HDC sẽ được quyền mua =  $(1.234 \times 1.000) : 35.671 = 34,59$  trái phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 34 trái phiếu*

Số lượng Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu, ĐHCĐ giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán tiếp cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Mục đích phát hành : Cơ cấu nợ của Tổ Chức Phát Hành

Phương án sử dụng vốn : Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu là Tối đa 499.999.900.000 VNĐ (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 vay của Tổ Chức Phát Hành tại các Ngân hàng theo thứ tự ưu tiên sau:

- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu: tối đa là 90.000.000.000 đồng;
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu: tối đa là 342.000.000.000 đồng;
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh: tối đa là 151.541.370.629 đồng;
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Vũng Tàu: tối đa là 224.511.456.266 đồng;
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu: tối đa là 201.105.005.017 đồng; và
- Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu tối đa là 29.956.934.002 đồng

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn, quyết định cụ thể việc phân bổ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành



tại thời điểm thực hiện chào bán, đảm bảo quy định pháp luật và đảm bảo không vượt quá tổng giá trị Trái Phiếu chào bán tối đa là 499.999.900.000 VND.

Thời gian phát hành : Dự kiến phát hành trong năm 2025, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện đồng thời cùng với Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị quyết định thời gian chào bán cụ thể sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.

Ngày phát hành : Là ngày kết thúc việc thu tiền mua Trái Phiếu được chào bán từ các nhà đầu tư ("**Ngày Phát Hành**").

Kỳ hạn Trái Phiếu : 02 (hai) năm

Ngày đáo hạn : Ngày tròn 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành ("**Ngày Đáo Hạn**").

Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu : **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.

**Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông theo tỷ lệ cố định tại mỗi Đợt Chuyển Đổi. Vì vậy Tổ Chức Phát Hành không phải hoàn trả gốc Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lên kế hoạch chi tiết bố trí nguồn vốn thanh toán lãi Trái Phiếu.

Chuyển nhượng Trái Phiếu : Người sở hữu 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 Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX).

Kỳ tính lãi : Là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn ("**Kỳ Tính Lãi**").

Lãi suất Trái Phiếu : Trái Phiếu có lãi suất cố định là **10%/năm** (Mười phần trăm một năm).

Cách tính lãi Trái Phiếu : Lãi Trái Phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & & \text{Số ngày thực tế} & \\ & & & & & \text{của Kỳ Tính} & \\ \text{Lãi} & & \text{Mệnh} & & \text{Lãi suất} & & \\ \text{Trái} & = & \text{giá Trái} & \times & \text{Trái Phiếu} & \times & \text{Lãi đó} \\ \text{Phiếu} & & \text{Phiếu} & & (\%/năm) & & \\ & & & & & & \hline & & & & & & 365 \end{array}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo dương lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi liền trước cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

Thời hạn trả gốc và lãi Trái Phiếu : Đối với lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, vào ngày tròn 06 (sáu) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) ("**Ngày Trả Lãi**"). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo;

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

Đối với gốc Trái Phiếu/ trả nợ vốn trong trường hợp không chuyển đổi 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.

Điều kiện 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.

Đợt Chuyển Đổi/Thời hạn chuyển đổi : 02 (hai) đợt  
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.

Để đảm bảo tổng số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi theo tỷ lệ tại Đợt Chuyển Đổi 1 là số nguyên và không vượt quá tổng tỷ lệ chuyển đổi, số lượng Trái Phiếu chuyển đổi của mỗi người sở hữu Trái Phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, toàn bộ số lượng Trái Phiếu còn lại sẽ được chuyển đổi tại Đợt Chuyển Đổi 2.

Ví dụ:

*Giả định A sở hữu 1.234 Trái Phiếu chuyển đổi của HDC. Tại Đợt Chuyển Đổi 1, 40% số lượng Trái Phiếu của A sẽ chuyển đổi thành cổ phần phổ thông là:  $1.234 \times 40\% = 493,6$  Trái Phiếu.*

*Vậy số lượng Trái Phiếu được thực hiện chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của A tại Đợt Chuyển Đổi 1 sẽ là: 493 Trái Phiếu.*

*Tại Đợt Chuyển Đổi 2, toàn bộ số lượng Trái Phiếu còn lại của A là:  $1.234 - 493 = 741$  (Trái Phiếu) sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.*

Cổ phần được chuyển đổi từ Trái Phiếu : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

Giá chuyển đổi : 10.000 đồng/ cổ phiếu

Tỷ lệ chuyển đổi : Tỷ lệ chuyển đổi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = \frac{100.000}{10.000} = 10$$

Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông).

Phát hành cổ phần phổ thông để phục vụ cho việc chuyển đổi : Vào mỗi Đợt Chuyển Đổi và tại ngày Đáo Hạn Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các công việc sau:

- (i) Phát hành một lượng cổ phần phổ thông tương ứng với số lượng Trái Phiếu sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Tỷ lệ chuyển đổi ("**Cổ Phần Chuyển Đổi**"), và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi được phát hành cho mục đích chuyển đổi;
- (ii) Thực hiện các thủ tục để báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh tăng vốn điều lệ tương ứng theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (bao gồm nhưng không giới hạn việc: sửa đổi vốn điều lệ ghi nhận tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành, báo cáo UBCKNN ....);
- (iii) Thực hiện việc đăng ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại VSDC và niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("**HOSE**"); và
- (iv) Thực hiện việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại VSDC/ Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi từ Trái Phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

30  
CỔ  
ÍT  
PH  
TÁU



Niêm yết Trái Phiếu/ Cổ phiếu phổ thông được chuyển đổi từ Trái Phiếu : Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đưa toàn bộ Trái Phiếu được phát hành đăng ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX). Sau khi thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu, cổ phiếu mới được chuyển đổi từ Trái Phiếu sẽ được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Luật điều chỉnh : Pháp luật Việt Nam

Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu : - Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu;  
- Được quyền chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo quy định của pháp luật và quy định tại Bản cáo bạch chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành;  
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm lãi Trái Phiếu khi đến hạn và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật có liên quan và theo quy định của các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu; và  
- Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị : Dựa trên phương án phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua, Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị tiến hành triển khai và thực hiện công việc cần thiết liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu tại các mục nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc cụ thể như sau:

- Quyết định chi tiết phương án phát hành Trái Phiếu và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn việc lựa chọn thời điểm phát hành, quyết định tỷ lệ thực hiện cụ thể tại thời điểm chào bán và các nội dung ủy quyền khác được nêu tại Phương án phát hành này). Trường hợp UBCKNN yêu cầu sửa đổi, bổ sung các nội dung tại Phương án phát hành này thì HĐQT được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của UBCKNN;

- Triển khai các thủ tục xin phép Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có) để phê chuẩn việc phát hành Trái Phiếu;
- Quyết định và thực hiện đàm phán, ký kết hợp đồng với tổ chức đủ điều kiện bảo lãnh phát hành chứng khoán để thực hiện bảo lãnh phát hành trái phiếu (nếu có) theo các quy định tại Phương án phát hành này;
- Quyết định thời điểm thích hợp để phát hành Trái Phiếu;
- Quyết định thực hiện việc xử lý Trái Phiếu lẻ, Trái Phiếu không phân phối hết sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu;
- Quyết định chi tiết các vấn đề liên quan đến việc sử dụng vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu và phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh mục đích sử dụng vốn chi tiết, việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động, v.v.) theo tình hình và điều kiện thực tế phù hợp với mục đích và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt nhằm đảm bảo sử dụng vốn một cách hiệu quả nhất phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Tổ Chức Phát Hành;
- Thực hiện các thủ tục để chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi;
- Phê duyệt việc phát hành cổ phần phổ thông phục vụ cho việc chuyển đổi, tính toán số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tuân thủ Tỷ Lệ Chuyển Đổi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và các điều kiện khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Tổ Chức Phát Hành;
- Thực hiện sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi hoàn thành việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông;
- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành tại Cơ quan chức năng có thẩm quyền sau khi Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông;

- Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để (i) đăng ký Trái Phiếu tại VSDC, đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại HNX sau khi hoàn thành đợt phát hành Trái Phiếu, (ii) hủy đăng ký Trái Phiếu tại VSDC và hủy niêm yết Trái Phiếu tại HNX đối với số lượng Trái Phiếu đã được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông sau mỗi Đợt Chuyển Đổi, và (iii) đăng ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại VSDC, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại HOSE;
- Quyết định sửa đổi điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành điều chỉnh giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật;
- Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các nội dung khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan tới các nội dung nêu trên, hoặc thực hiện các nội dung phát sinh khác để hoàn thành việc phát hành Trái Phiếu đảm bảo theo quy định của Pháp luật.

Trân trọng kính trình.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**CHỦ TỊCH**

**Đoàn Hữu Thuận**



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**VỀ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ NĂM 2025**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Các quy định của pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trên cơ sở định hướng hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2025 đã trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, nhằm đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm, Hội đồng quản trị (HĐQT) dự kiến sẽ triển khai chào bán trái phiếu riêng lẻ trong năm 2025.

Giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định, chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chào bán trái phiếu riêng lẻ trong giai đoạn năm 2025 – 2026 (cho đến trước thời điểm của cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026) của Công ty đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan và quy định nội bộ của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT chủ động lên kế hoạch, triển khai thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật bao gồm nhưng không giới hạn việc ban hành phương án phát hành, phương án sử dụng vốn, đăng ký giao dịch và quyết định tất cả các thủ tục cần thiết khác để chào bán tối đa 500 tỷ đồng theo mệnh giá trái phiếu riêng lẻ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

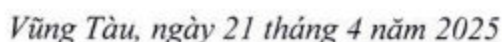
Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua./.



**Đoàn Hữu Thuận**



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



**TỜ TRÌNH**  
**VỀ VIỆC HOÀN NHẬP QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VÀO LỢI NHUẬN**  
**SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI ĐỂ CHI TRẢ CỔ TỨC CHO CỔ ĐÔNG**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ vào tình hình thực tiễn sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hoàn nhập Quỹ đầu tư phát triển vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giá trị là 150.000.000.000 đồng.

Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được hoàn nhập từ Quỹ đầu tư phát triển.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.



## Đoàn Hữu Thuận



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC**  
**NĂM 2024**

**Kính trình: Đại hội cổ đông thường niên năm 2025**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Công ty) kính trình Quý Cổ đông xem xét và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu (CP) để trả cổ tức năm 2024 với nội dung cụ thể như sau:

**1. Phương án phát hành:**

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phần
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành (tại 31/12/2024): 178.354.966 cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tại 31/12/2024): 178.354.966 cổ phiếu.
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 21.402.595 cổ phiếu
8. Tổng giá trị phát hành dự kiến (tính theo mệnh giá): 214.025.950.000 đồng
9. Tỷ lệ thực hiện: 12%
10. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu.
11. Mục đích phát hành: Trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu.
12. Nguồn vốn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến thời điểm 31/12/2024 theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và phần lợi nhuận được điều chuyển từ quỹ đầu tư phát triển sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên đã thông qua.





13. Thời gian thực hiện: Việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 được thực hiện cùng thời điểm công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu sau khi có chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền.

14. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 301 cổ phiếu, sẽ được nhận thêm:  $(301 \times 12)/100 = 36,12$  cổ phiếu mới. Do làm tròn đến hàng đơn vị nên cổ đông A chỉ nhận được 36 cổ phiếu mới, số cổ phiếu lẻ 0,12 sẽ bị hủy bỏ.

15. Đăng ký và niêm yết bổ sung: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 được đăng ký lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

## 2. Ủy quyền Hội đồng quản trị

- Tổ chức triển khai các thủ tục cần thiết để thực hiện công tác phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 theo phương án đã được đại hội cổ đông thông qua.

- Phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức chi tiết, bao gồm cả việc bổ sung hoặc sửa đổi, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty (nếu có);

- Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp sau khi có chấp thuận của UBCKNN.

- Xử lý cổ phiếu lẻ theo phương án đã được đại hội cổ đông thông qua.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý để thay đổi vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thực hiện sửa đổi điều lệ công ty theo vốn điều lệ mới sau khi kết thúc đợt phát hành.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm với Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM theo quy định của pháp luật.

- Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

 **TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CHỦ TỊCH**

**Đoàn Hữu Thuận**



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT DANH SÁCH CÁC CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐỘC**  
**LẬP KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp hiện hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ vào tình hình thực tiễn sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

Danh sách các Công ty đưa vào lựa chọn bao gồm:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV)
2. Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA)
3. Công ty TNHH Kiểm toán VACO (VACO)





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 4 năm 2025

## TỜ TRÌNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020; Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 02 năm 2022;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư 116/2020-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ vào tình hình thực tiễn sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trên cơ sở rà soát, đối chiếu Điều lệ tổ chức hoạt động, Hội đồng quản trị nhận thấy một số điều khoản tại Điều lệ này cần được xem xét và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật, các yêu cầu quản trị, điều hành và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Một số nội dung chính được sửa đổi, bổ sung tại bản Điều lệ mới được nêu kèm theo Tờ trình. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Điều lệ Công ty được đính kèm theo Tờ trình. Điều lệ sẽ có hiệu lực áp dụng từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Công ty như sau:

**NỘI DUNG THAY ĐỔI**

STT	Điều khoản hiện hành	Điều khoản sửa đổi, bổ sung
1	<b>Điều 1. Định nghĩa</b>	
	1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau: b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;	1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau: b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các nội dung sửa

STT	Điều khoản hiện hành	Điều khoản sửa đổi, bổ sung
		<b>đổi bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15;</b>
<b>2</b>	<b>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</b>	
	<p>4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường</p> <p>a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Khoản 3 Điều 13 hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm d, điểm e, Điều 13 Điều lệ này</p> <p>b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp</p>	<p>4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường</p> <p>a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn <b>sáu mươi (60) ngày</b> kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Khoản 3 Điều 13 hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm d, điểm e, Điều 13 Điều lệ này</p> <p>b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn <b>sáu mươi (60) ngày</b> tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp</p>
<b>3</b>	<b>Điều 15: Các đại diện được ủy quyền</b>	
	<p>1. Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông theo luật pháp có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện</p>	<p>1. Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông theo luật pháp có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. <b>Cổ đông là tổ chức sở hữu ít nhất 10% tổng số cổ phần phổ thông được ủy quyền tối đa cho ba (03) người đại diện theo ủy quyền, cổ đông là cá nhân ủy quyền cho một (01) người đại diện theo ủy quyền.</b> Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần được ủy quyền cho mỗi người đại diện. <b>Trường hợp cổ đông công ty không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ</b></p>

004  
 CÔNG  
 CỘNG  
 HẬT  
 BÀ R  
 NG T



STT	Điều khoản hiện hành	Điều khoản sửa đổi, bổ sung
		<b>được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền</b>
<b>4</b>	<b>Điều 19. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>	
	<p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành:</p> <p>a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;</p> <p>b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;</p> <p>d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của công ty và chi nhánh của công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;</p> <p>e. Tổ chức lại, giải thể công ty;</p> <p>f. Sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty</p> <p>2. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.</p>	<p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên <b>của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</b>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp (theo khoản 3 điều này); tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định:</p> <p>a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;</p> <p>b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;</p> <p>d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của công ty và chi nhánh của công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;</p> <p>e. Tổ chức lại, giải thể công ty;</p> <p>f. Sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty</p> <p><b>g. Các quy chế đồng cấp do ĐHĐCĐ phê duyệt</b></p> <p>2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông <b>sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</b>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp (theo khoản 3 điều này); tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định</p>

160  
TỶ  
HÀ  
RIEN  
-VUN  
T.B

STT	Điều khoản hiện hành	Điều khoản sửa đổi, bổ sung
5	<b>Điều 20. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>	<p>1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông với tất cả các nội dung khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, bao gồm cả trường hợp quy định tại khoản 2 điều 147 Luật Doanh nghiệp</p>
	<p>1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền do ĐHĐCĐ quyết định</p>	<p>4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;</li> <li>- Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;</li> <li>- Theo hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác quy định tại Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác ban hành kèm theo Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.</li> <li>- Các phiếu lấy ý kiến gửi về công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ;</li> </ul>
6	<b>Điều 32: Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</b>	



STT	Điều khoản hiện hành	Điều khoản sửa đổi, bổ sung
	<p>4.a. Đối với hợp đồng có giá trị từ dưới 20% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, .....giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan; hoặc</p> <p>4.b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn 20% của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.....và những cổ đông đó bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này .</p>	<p>4.a. Đối với hợp đồng có giá trị từ <b>dưới 35%</b> tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.....giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan; hoặc</p> <p>4.b. Đối với những hợp đồng có giá trị <b>lớn hơn 35%</b> của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.....và những cổ đông đó bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này</p>
7	Điều 53: Ngày hiệu lực	
	<p>1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 53 điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu nhất trí thông qua.... Được sửa đổi bổ sung lần thứ mười bốn theo nghị quyết Đại hội cổ đông công ty ngày ngày 02 tháng 05 năm 2024.....</p>	<p>1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 53 điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu nhất trí thông qua.... Được sửa đổi bổ sung lần thứ mười lăm theo nghị quyết Đại hội cổ đông công ty ngày ngày 21 tháng 04 năm 2025.....</p>

*Đính kèm: Dự thảo Điều lệ Công ty sau khi sửa đổi.*

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!



**Đoàn Hữu Thuận**