



Số: 542/TB-PTN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

1. Tên Tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
2. Tên viết tắt: HODECO
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 – Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
4. Số điện thoại: (0254) 3 856 274 Số fax: (0254) 3 856 205
Website: www.hodeco.vn
5. Vốn điều lệ: 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)
6. Mã cổ phiếu: HDC
7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu
Số hiệu tài khoản: 110000017266
8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001 và thay đổi lần thứ 32 ngày 10/10/2024.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810

Chi tiết: Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng. Ngoại trừ kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng

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

II. Mục đích chào bán

Theo Phương án Phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 57/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2025, Nghị quyết HĐQT số 90/NQ-HĐQT ngày 10/09/2025, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu dự kiến là 499.999.900.000

VNĐ (Bốn trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) sẽ được sử dụng để cơ cấu nợ của Tổ Chức Phát Hành.

III. Phương án chào bán

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

Lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 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.

10. Giá chào bán: **100.000** (một trăm nghìn) VNĐ/Trái Phiếu
11. Phương thức phân phối:
 - + Phát hành trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền.
 - + Tỷ lệ thực hiện quyền: 35.671 : 1.000 (Trái Phiếu sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ cứ mỗi cổ phần phổ thông mà cổ đông đó sở hữu vào ngày chốt danh sách cổ đông thì cổ đông đó sẽ có 01 (một) quyền mua, và cổ đông sở hữu 35.671 (Ba mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi một) quyền mua sẽ được mua 1.000 (một nghìn) Trái Phiếu); và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.
12. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: Không quy định.
13. Thời gian nhận đăng ký mua:
 - Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền: **Ngày 12/11/2025**
 - Thời gian chuyển nhượng quyền mua trái phiếu: **Từ ngày 19/11/2025 đến ngày 05/12/2025**
 - Thời gian đăng ký mua và nộp tiền mua trái phiếu: **Từ ngày 19/11/2025 đến ngày 10/12/2025.**
14. Địa điểm nhận đăng ký mua trái phiếu:

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua trái phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua trái phiếu tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu - Tầng 3 – Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (0254) 3 856 274

Fax: (0254) 3 856 205

15. Thời gian nhận tiền mua trái phiếu: **Từ ngày 19/11/2025 đến ngày 10/12/2025.**

16. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu:

- Tên tài khoản: **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**
- Số tài khoản: 110688847939
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

17. Các điều khoản về chuyển đổi trái phiếu:

- Thời hạn chuyển đổi: Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi đợt trong 02 (đợt) (mỗi đợt như vậy được gọi là “**Đợt Chuyển Đổi**”) như sau:
 - + **Đợt Chuyển Đổi 1:** chuyển đổi 40%/Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành thành công vào ngày tròn 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành
 - + **Đợt Chuyển Đổi 2:** chuyển đổi toàn bộ số lượng Trái Phiếu phát hành thành công còn lại vào Ngày Đáo Hạn.

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.

- Giá chuyển đổi: 10.000 đồng/cổ phần phổ thông
- Tỷ lệ chuyển đổi và phương pháp tính tỷ lệ chuyển đổi:

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

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

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

- 18. Các điều khoản đối với chứng quyền kèm theo trái phiếu: Không có
- 19. Các thông tin liên quan đến trái phiếu có bảo đảm: Không có
- 20. Địa điểm công bố Bản cáo bạch:

Bản cáo bạch và các tài liệu liên quan khác được đăng tải tại website: www.hodeco.vn và www.vbse.vn

IV. Các tổ chức liên quan

1. Tổ Chức Kiểm Toán

Tổ chức Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Địa chỉ: LK21 Khu nhà ở Bắc Hà, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

Số điện thoại: 024 73033668

Tổ chức Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh, P.Cầu Giấy, TP Hà Nội

Số điện thoại: (024) 37425 888

2. **Tổ Chức Tư Vấn/Đại Lý Phát Hành:**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

Website: www.vbse.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐOÀN HỮU THUẬN

