



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/01/2026 theo đường dẫn: www.hodeco.vn/ This information was disclosure on company's portal on date 05/01/2026 availableat: www.hodeco.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Receipts:

- Như trên/*As above*;
- Lưu/*Save*.



CHỦ TỊCH HĐQT/CHAIRMAN

Đoàn Hữu Thuận





BÁO CÁO THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

(Theo 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)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 – Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Điện thoại: (0254) 3 856 274 Fax: (0254) 3 856 205 Website: www.hodeco.vn
4. Vốn điều lệ: 1.997.545.710.000 đồng (Một nghìn chín trăm chín mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn đồng).
5. Mã cổ phiếu: HDC
6. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu
Số hiệu tài khoản: 110000017266
7. 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, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 33 ngày 11/12/2025.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: 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.
8. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không có.

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH

1. Tên chứng khoán: Trái Phiếu Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
(Mã chứng khoán: HDC425001).
2. Loại chứng khoán: Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền.
3. Mệnh giá: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu.
4. Số lượng chứng khoán đã phát hành: 4.999.999 (Bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) Trái Phiếu.
5. Tổng số tiền đã huy động: 499.999.900.000 VNĐ (Bốn trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng), trong đó số tiền huy động cho dự án: 0 đồng.
6. Ngày kết thúc đợt chào bán: 25/12/2025.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương án sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán:

ST T	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/60346/HĐTD ngày 23/05/2025	46.900.000.000	Quý III – Quý IV/2025
2	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	172.900.000.000	
2.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025	128.500.000.000	Quý III – Quý IV/2025
2.2	Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	44.400.000.000	
3	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng tín dụng sau:	50.900.000.000	
3.1	Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024	33.969.543.124	Quý III – Quý IV/2025
3.2	Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021	16.930.456.876	
4	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	132.000.000.000	
4.1	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024	22.260.331.600	Quý III – Quý IV/2025
4.2	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	109.739.668.400	

ST T	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
5	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	91.599.900.000	
5.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024	63.514.751.556	Quý III – Quý IV/2025
5.2	Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019	28.085.148.444	
6	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025	5.700.000.000	Quý III – Quý IV/2025
	Tổng cộng	499.999.900.000	

2. Phương án thay đổi:

ST T	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/60346/HĐTD ngày 23/05/2025	48.460.319.013	Quý I/2026
2	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	157.005.476.716	
2.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.018/25/DN ngày 17/01/2025	113.005.476.716	Quý I/2026
2.2	Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	44.000.000.000	
3	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng tín dụng sau:	55.596.589.025	
3.1	Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 194/2025/HĐTD/DSG ngày 01/12/2025 (chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 193/2024/HĐTD/DSG ngày 03/12/2024)	43.086.246.368	Quý I/2026
3.2	Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021	12.510.342.657	

ST T	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền (bao gồm gốc và lãi vay) (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
4	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	149.535.456.266	
4.1	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/HDC-VCB/HDHM ngày 25/12/2024	40.226.000.000	Quý IV/2025 và Quý I/2026
4.2	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020	109.309.456.266	
5	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo các Hợp đồng tín dụng sau:	36.901.198.515	
5.1	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25435/HĐTD ngày 08/12/2025 (được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/25435/HĐTD ngày 09/12/2024)	9.066.050.070	Quý I/2026
5.2	Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2019/HĐTDH.DN ngày 28/01/2019	27.835.148.445	
6	Thanh toán khoản gốc và lãi vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO ngày 21/03/2025	27.500.860.465	Quý I/2026
7	Thanh toán gốc vay cho Công ty TNHH Lương Gia (Hợp đồng vay vốn số 165/HĐVV-PTN ngày 25/05/2018 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 24/2024/PLHĐVV-PTN ngày 31/12/2024)	25.000.000.000	Quý I/2026
	Tổng cộng	499.999.900.000	

Trong đó:

- Tổng giá trị thay đổi phương án sử dụng vốn là: 75.443.551.122 đồng
- Tỷ lệ thay đổi phương án: 15,09%

3. Lý do thay đổi:

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

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

4. Căn cứ thay đổi:

- Theo Khoản 2 Điều 9 Nghị Định 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán, Hội Đồng Quản Trị được quyền quyết định thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành khi được Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền và theo quy định tại điều lệ công ty;
- Nghị quyết số 57/NQ-ĐHCD của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 26/05/2025; và
- Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 01/NQ-HĐQT ngày 05/01/2026 thông qua điều chỉnh Phương án sử dụng vốn Trái phiếu chuyển đổi HDC425001 (đính kèm).

5. Phương án thay đổi được công bố thông tin tại: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Website chính thức của Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RI – VŨNG TÀU
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT



ĐOÀN HỮU THUẬN



Ho Chi Minh City, 05th January, 2026

**REPORT ON CHANGES TO THE PLAN FOR USING
CAPITAL/ THE PROCEEDS FROM THE OFFERING**

*(According Certificate of Registration for Public Offering of Bonds No. 409/GCN-UBCN
issued by the Chairman of the State Securities Commission dated October 28, 2025)*

Respectfully submitted: State Securities Commission

I. ISSUER INTRODUCTION

1. Name of issuer (*full name*): **Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock Company**
2. Head office address: Floor 3 – Hodeco Plaza, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City
3. Phone number: (0254) 3 856 274 Fax: (0254) 3 856 205 Website: www.hodeco.vn
4. Charter capital: VND 1,997,545,710,000 (one thousand nine hundred ninety-seven billion five hundred forty-five million seven hundred ten thousand dong)
5. Stock code: HDC
6. Payment account opened at: Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam – Ba Ria – Vung Tau Branch
Account number: 110000017266
7. Enterprise Registration Certificate No. 3500444601 issued by the Ba Ria – Vung Tau Department of Planning & Investment on December 28, 2001, Ho Chi Minh Finance Department issued for the 33rd amendment on December 11, 2025.
 - Main business sector: trade in real estate, land usage rights belonging to the owner, user, or hirer. Sector code: 6810
Details: trade in houses; investment in construction; port trade. Except for the investment business of constructing the infrastructure of the graveyard, a cemetery for the transfer of the rights to use land with infrastructure.
 - Products/Main service: Development of house – urban real estate, construction of civil and industrial works, trade in real estate and lease of residential premises, trade service, constructing materials.
8. License of Establishment and Operation (if required by specialized law): None.

II. STOCK ISSUANCE

1. Stock name: Bonds of Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock Company

(Bonds code: HDC425001).

2. Stock type: Convertible bonds into common shares, unsecured, without warrants.
3. Face value: VND 100,000 (One hundred)/Bond
4. Total number of bond offered: 4,999,999 (*four million nine hundred ninety-nine thousand nine hundred ninety-nine*) Bond.
5. Total offering value at par: VND 499,999,900,000 (*four hundred ninety-nine billion nine hundred ninety-nine million nine hundred thousand dong*). In particular, the amount of funds raised: 0 dong
6. The ending date of the offering: 25/12/2025.

III. THE USE OF CAPITAL/ THE PROCEEDS FROM THE OFFERING

1. The plan of use of capital/ the proceeds from the offering

No.	The purpose of capital utilization	Estimated amount (Including principal and interest) (VND)	Expected Drawdown Time
1	Payment of principal and interest of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Vung Tau Branch on the Credit Facility Contract No.01/2025/60346/HĐTD dated May 23, 2025	46,900,000,000	Quarter 3 and quarter 4 of year 2025
2	Payment of principal and interest of Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank – Vung Tau Branch on the following Credit Contracts:	172,900,000,000	
2.1	The credit facility contract No.510.018/25/DN dated January 17, 2025	128,500,000,000	Quarter 3 and quarter 4 of year 2025
2.2	The credit contract No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT dated March 18, 2022	44,400,000,000	
3	Payment of principal and interest of Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – District 2 – Hochiminh City on the following Credit Contract:	50,900,000,000	
3.1	The credit facility contract No.193/2024/HĐTD/DSG dated December 3, 2024	33,969,543,124	Quarter 3 and quarter 4 of year 2025
3.2	The loan contract No. 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 dated December 9, 2021	16,930,456,876	
4	Payment of principal and interest of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Vung Tau Branch on the following Credit Contract:	132,000,000,000	
4.1	Loan Agreement with the credit limit	22,260,331,600	Quarter 3

No.	The purpose of capital utilization	Estimated amount (Including principal and interest) (VND)	Expected Drawdown Time
	No.2024/HDC-VCB/HDHM dated December 25, 2024		and quarter 4 of year 2025
4.2	Investment Project-based Loan agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 9, 2020	109,739,668,400	
5	Payment of principal and interest of Vietnam - Russia Joint Venture Bank - Vung Tau Branch on the following Credit Contract	91,599,900,000	
5.1	The Credit facility Contract No.01/2024/25435/HĐTD dated December 9, 2024	63,514,751,556	Quarter 3 and quarter 4 of year 2025
5.2	The medium, long-term credit contract No. 01/2019/HĐTDH.DN dated January 28, 2019	28,085,148,444	
6	Payment of principal and interest of Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Ba Ria - Vung Tau Branch on Credit facility agreement No. 25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025	5,700,000,000	Quarter 3 and quarter 4 of year 2025
	Total	499,999,900,000	

2. Proposed changing use of capital

No.	The purpose of capital utilization	Amount (Including principal and interest) (VND)	Expected Drawdown Time
1	Payment of principal and interest of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Vung Tau Branch on the Credit Contract No.01/2025/60346/HĐTD dated May 23, 2025	48,460,319,013	Quarter 01 of the year 2026
2	Payment of principal and interest of Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank – Vung Tau Branch on the following Credit Contracts:	157,005,476,716	
2.1	The credit facility contract No.510.018/25/DN dated January 17, 2025	113,005,476,716	Quarter 01 of the year 2026
2.2	The credit contract No. 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT dated March 18, 2022	44,000,000,000	

No.	The purpose of capital utilization	Amount (Including principal and interest) (VND)	Expected Drawdown Time
3	Payment of principal and interest of Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – District 2 – Hochiminh City on the following Credit Contract:	55,596,589,025	
3.1	Credit facility agreement No. 194/2025/HDTD/DSG dated December 1, 2025 (forward from the Credit facility agreement No.193/2024/HDTD/DSG dated December 3, 2024)	43,086,246,368	Quarter 01 of the year 2026
3.2	Loan agreement No. 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 dated December 9, 2021	12,510,342,657	
4	Payment of principal and interest of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Vung Tau Branch on the following Credit Contract:	149,535,456,266	
4.1	Loan Agreement with credit limit No.2024/HDC-VCB/HDHM dated December 25, 2024	40,226,000,000	Quarter 04 of the year 2025 and Quarter 01 of the year 2026
4.2	Investment Project-based Loan agreement No. 2020/HDC-VCB/DAHĐ dated November 9, 2020	109,309,456,266	
5	Payment of principal and interest of Vietnam - Russia Joint Venture Bank - Vung Tau Branch on the following Credit Contract:	36,901,198,515	
5.1	The credit facility agreement No. 01/2025/25435/HĐTD dated December 8, 2025 (forward from the credit facility agreement No. 01/2024/25435/HĐTD dated December 9, 2024)	9,066,050,070	Quarter 01 of the year 2026
5.2	The medium, long-term credit contract No. 01/2019/HĐTDH.DN dated January 28, 2019	27,835,148,445	
6	Payment of principal and interest of Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Ba Ria - Vung Tau Branch on Credit facility agreement No.25.01.10/2025-HĐCVHM/NHCT880-HODECO dated March 21, 2025	27,500,860,465	Quarter 01 of the year 2026
7	Payment of principal for Luong Gia Company Limited (Loan agreement No.165/HĐVV-PTN dated May 25, 2018 and the loan contract appendices No. 24/2024/PLHĐVV-PTN dated December 31, 2024)	25,000,000,000	Quarter 01 of the year 2026
	Total	499,999,900,000	

Including:

- Total value of the amendment of the capital utilization plan: VND 75,443,551,122
- The ratio of the amendment plan: 15.09%

3. Reason for the amendment:

- Despite the bond offering period lasting longer than expected, the Company used the capital source generated from the business production activity, other capital sources to repay some bank debts due in Quarter 03 of the year 2025 and Quarter 04 of the year 2025 in accordance with the approved plan.
- To align with the status of business production and liabilities including principal, interest, and other enterprises of the Company at present.

4. Basis for the amendment:

- Pursuant to Clause 2, Article 9 Resolution 155/2020/NĐ-CP of the Government dated December 31, 2020 detailing the implementation of some articles of Securities Laws, the BOD is authorized to change the capital utilization plan, the proceeds from the offering, the issuance period, the amended amount does not exceed 50% of capital, proceeds from the offering, the issuance period when the General Shareholders' Meeting authorized and regulations of the Company's Charter;
- Resolution No. 57/NQ-ĐHCD of the General Shareholders' Meeting of Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock Company dated May 26, 2025; and
- The Resolution No 01/NQ-HĐQT dated 05/01/2026 approved the amendment of convertible bond using plan HDC425001 (attached)

- 5. The amendment plan was disclosed on** The State Securities Commission of Vietnam, The Ho Chi Minh City Stock Exchange and the Official Website of Ba Ria – Vung Tau House Development Joint Stock Company.

BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JSC
LEGAL REPRESENTATIVES
CHAIRMAN



DOAN HUU THUAN