

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BA RIA – VUNG TAU
HOUSE DEVELOPMENT JSC



Số/No: 79/CV-PTN

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Ho Chi Minh city, day 29th January, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban chứng khoán nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu/ *Ba ria – Vung Tau House Development JSC*

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: HDC

- Địa chỉ/ *Address*: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh/ *3rd floor, Hodeco Plaza, 36 Nguyen Thai Hoc street, Tam Thang ward, Ho Chi Minh city*

- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02543 856274

Fax: 02543 856205

- E-mail: info@hodeco.vn

- Website: www.hodeco.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of the information disclosure*:

Ngày 29/01/2026, Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã nhận được công văn về việc đăng ký trái phiếu HDC425001 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (chi tiết file đính kèm)

On January 29, 2026, Ba Ria - Vung Tau Housing Development Joint Stock Company received a letter regarding the registration of HDC425001 bonds from the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (details in attached file).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/01/2026 theo đường dẫn: www.hodeco.vn / *This information was disclosure on company's portal on date 29/01/2026 available at: www.hodeco.vn*

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

Nơi nhận/Receipts:

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



Đoàn Hữu Thuận

Số: 128 /VSDC-ĐKTP.NV
V/v đăng ký trái phiếu
(mã chứng khoán HDC425001)

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Căn cứ hồ sơ đăng ký chứng khoán lần đầu của Quý Đơn vị, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) có ý kiến như sau:

1. VSDC thông báo về việc đăng ký trái phiếu và cấp mã chứng khoán kể từ ngày 28/01/2026 cho:

- Tổ chức đăng ký:	Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tên tiếng Anh:	Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
- Trụ sở chính:	Tầng 3 - Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3500444601 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 33 ngày 11/12/2025.	
- Tên trái phiếu:	Trái phiếu Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Mã chứng khoán:	HDC425001
- Mã ISIN:	VNHDC4250014
- Mệnh giá:	100.000 đồng
- Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp
- Số lượng trái phiếu đăng ký:	4.999.999 trái phiếu
- Hình thức phát hành:	Trái phiếu chuyển đổi phát hành ra công chúng
- Kỳ hạn trái phiếu:	02 năm
- Ngày phát hành:	25/12/2025
- Ngày đáo hạn:	25/12/2027
- Lãi suất:	Trái phiếu có lãi suất cố định là 10%/năm.
- Thời hạn chuyển đổi:	02 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 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.

- **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).

- **Phương thức thanh toán lãi:** Được trả định kỳ 06 tháng/lần, vào ngày tròn 06 tháng kể từ ngày phát hành (đối với kỳ tính lãi đầu tiên), hoặc kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các kỳ tính lãi tiếp theo) ("Ngày trả lãi").

Nếu ngày trả lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán lãi trái phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo;

Để làm rõ, 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 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.

- **Phương thức thanh toán gốc:** 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.

- **Hình thức đăng ký:** Ghi số.

- Ngày bắt đầu nhận lưu ký trái phiếu: **29/01/2026**

2. Trái phiếu của CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được đăng ký tập trung tại VSDC theo quy định tại Luật Chứng khoán. Việc đăng ký trái phiếu tại VSDC không thể hiện trái phiếu của CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đủ điều kiện niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

3. CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu và các tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình lập hồ sơ, tài liệu đăng ký trái phiếu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ; Tổ chức, cá nhân tham gia xác nhận hồ sơ, tài liệu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật trong phạm vi liên quan đến hồ sơ, tài liệu đó theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày đăng ký trái phiếu tại VSDC, Quý Đơn vị có trách nhiệm:

4.1. Tuân thủ đúng các quy định liên quan đến hoạt động đăng ký và thực hiện quyền tại Quy chế về hoạt động đăng ký chứng khoán và chuyển quyền sở hữu chứng khoán; Quy chế thực hiện quyền cho người sở hữu chứng khoán của VSDC (được đăng tải trên website <http://www.vsd.vn> Mục Pháp lý/Quy chế của VSDC) và các nội dung quy định tại Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa 2 bên.

4.2. Thông báo cho VSDC về ngày giao dịch đầu tiên của trái phiếu của Quý Đơn vị đã được Sở Giao dịch Chứng khoán chấp thuận chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày giao dịch nhằm đảm bảo dữ liệu về trái phiếu của Quý Đơn vị có trên hệ thống giao dịch vào ngày giao dịch đầu tiên.

4.3. Đơn vị trực tiếp xử lý hồ sơ điều chỉnh thông tin, thực hiện quyền cho người sở hữu, điều chỉnh thông tin số lượng trái phiếu...: Phòng Quản lý Đăng ký chứng khoán – Chi nhánh VSDC tại Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tầng 7, Toà nhà Exchange Tower, số 1 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, điện thoại: 028.39330852, fax: 028.39330851.

4.4. Nộp tiền dịch vụ đăng ký chứng khoán lần đầu:

- Số tiền: **22.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Hai mươi hai triệu đồng*).

Trong đó:

+ Tiền giá dịch vụ: 20.000.000 đồng

+ Tiền thuế GTGT (10%): 2.000.000 đồng

- Hình thức: Chuyển khoản vào tài khoản số **1220195861** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành. Tên tài khoản: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

- Nội dung chuyển tiền: CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu chuyển tiền dịch vụ đăng ký chứng khoán lần đầu (mã trái phiếu HDC425001).

- Thời gian nộp: Chậm nhất vào ngày **06/02/2026**.

Trường hợp có thắc mắc, Quý Đơn vị có thể liên hệ với VSDC (Ban Quản lý Đăng ký trái phiếu), địa chỉ: Số 112 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, Hà Nội, số điện thoại: 024-39747123 (1216); số máy fax: 024-39747129 để được giải đáp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK Hà Nội;
- TVLK;
- Ban TGĐ;
- TCKT, CN VSDC;
- LKCK, TTBT, THPC, CLPT;
- Lưu: VT, ĐKTP (114b).



No: 1128/VSDC-ĐKTP.NV
Re: Registration of bonds
(securities code HDC425001)

Ha Noi, January 28th, 2026

To: Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company

Based on the initial securities registration documents of your unit, the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) has the following opinions:

1. VSDC informs about the registration of bonds and the issuance of securities codes from January 28th, 2026 for:

- Registering organization:	Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
- English name:	Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
- Head office:	3rd Floor - Hodeco Plaza Building, No. 36 Nguyen Thai Hoc Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City
- Certificate of business registration of joint stock company No.	3500444601 issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City, 33rd amendment on November 12 th , 2025.
- Bond name:	Ba Ria - Vung Tau House Development JSC Bond
- Securities code:	HDC425001
- ISIN code:	VNHDC4250014
- Face value:	100,000 VND
- Bond type:	Corporate bond
- Registered bond quantity:	4,999,999 bonds
- Issuance form:	Publicly issued convertible bonds
- Bond term:	02 years
- Issuance date:	25/12/2025
- Maturity date:	25/12/2027
- Interest rate:	Bonds have a fixed interest rate of 10%/year.
- Conversion period:	02 phases.

Bonds are mandatorily converted into common shares in each phase within 02 phases (each phase is called "Conversion Phase") as follows:

+ Phase 1 conversion: Convert 40%/total number of successfully issued bonds on the 01 year from the date of issuance;

+ Phase 2 conversion: Convert the entire remaining number of successfully issued bonds on the maturity date.

To ensure that the total number of bonds converted according to the ratio in Conversion Phase 1 is an integer and does not exceed the total conversion ratio, the number of bonds

converted of each bondholder will be rounded down to the nearest unit, the entire remaining number of bonds will be converted in Conversion phase 2.

- Conversion ratio: The conversion ratio is determined by the following formula:

$$\text{Conversion ratio} = \frac{\text{Face value of bond}}{\text{Conversion price}} = \frac{100,000}{10,000} = 10$$

Conversion ratio: 1:10 (each bond is converted into 10 common shares).

- Interest payment method: Paid periodically every 06 months/time, on the 6th month from the date of issuance (for the first interest calculation period), or from the immediately preceding interest payment date (for subsequent interest calculation periods) ("Interest Payment Date").

If the interest payment date falls on a Saturday, Sunday or public holiday, the bond interest payment will be made on the next working day;

To clarify, bonds converted into common shares in each conversion period are still entitled to interest for that interest calculation period; and the amount paid by the investor from the date of payment for bond purchase until but not including the issuance date will not be calculated for interest.

- Principal payment method: Bonds are mandatorily converted into common shares in each conversion period. Therefore, the Issuing Organization is not required to refund the bond principal to the bondholders.

- Registration form: Book entry.

- Starting date for receiving bond deposit: **29/01/2026**

2. Bonds of Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company are registered centrally at VSDC according to the Law on Securities. The registration of bonds at VSDC does not represent that bonds of Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company are eligible for listing at the Stock Exchange.

3. Ba Ria - Vung Tau Housing Development Joint Stock Company and organizations, individuals participating in the process of preparing documents for bond registration must be responsible before the law for the legality, accuracy, truthfulness and completeness of the documents; Organizations, individuals participating in the certification of documents must be responsible before the law within the scope related to those documents according to the provisions of law.

4. From the date of bond registration at VSDC, your unit is responsible for:

4.1. Strictly complying with regulations related to registration activities and exercising rights in the Regulation on securities registration and ownership transfer; Regulation on the exercise of rights for securities owners of VSDC (posted on the website <http://www.vsd.vn>, Legal/Regulation section of VSDC) and the contents specified in the Service Provision Contract between the two parties.

4.2. Notifying VSDC of the first trading day of your unit's bonds approved by the Stock Exchange at least 05 working days before the trading day to ensure that your unit's bond data is on the trading system on the first trading day.

4.3. The unit directly handles information adjustment documents, performs rights for owners, adjusts the number of bonds...: Securities Registration Management Department - VSDC Branch in Ho Chi Minh City. Contact address: 7th Floor, Exchange

Tower Building, No. 1 Nam Ky Khoi Nghia Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City, telephone: 028.39330852, fax: 028.39330851.

4.4. Payment of initial securities registration service fee:

- Amount: 22,000,000 VND (In words: Twenty-two million VND).

Including:

+ Service fee: 20,000,000 VND

+ VAT (10%): 2,000,000 VND

- Form: Transfer to account number **1220195861** at Vietnam Investment and Development Bank - Ha Thanh Branch. Account name: Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

- Content of money transfer: Ba Ria - Vung Tau House Development JSC transfers money for the first securities registration service (bond code HDC425001).

- Deadline for payment: No later than **06/02/2026**.

In case of questions, your unit can contact VSDC (Bond Registration Management Board), address: No. 112 Hoang Quoc Viet, Nghia Do Ward, Hanoi, phone number: 024-39747123 (1216); fax number: 024-39747129 for answers.

Sincerely./.

Recipient:

- As above;
- Hanoi Stock Exchange;
- Securities companies;
- Board of Directors;
- TCKT, CN VSDC;
- LKCK, TTBT, THPC, CLPT;
- Save: VT, ĐKTP (114b).

**ON BEHALF OF GENERAL DIRECTOR
DEPUTY GENERAL DIRECTOR**

(Signed and sealed)

Duong Ngoc Tuan