



Số: 159/CV-PTN

Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
 - Mã chứng khoán: HDC
 - Địa chỉ: Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP. VT
 - Điện thoại liên hệ: 0254 3856 274 Fax: 0254 3856 205
 - E-mail: info@hodeco.vn
 - Website: www.hodeco.vn
 - Nội dung thông tin công bố:
 - Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
 - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
 - Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng
 - Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/04/2024 theo đường dẫn: www.hodeco.vn ⇒ Quan hệ cổ đông ⇒ Công bố thông tin ⇒ Công bố thông tin ngày 11/04/2024.
- 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

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT
CHỦ TỊCH HĐQT



Đoàn Hữu Thuận

ỦY BAN CHỨNG KHOẢN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

(QUYỀN 1/2)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13/07/2023)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 30/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 4 năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Địa chỉ: Tầng 3-Tòa nhà Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Điện thoại: (0254) 3 856 274

Fax: (0254) 3 856 205

Website: www.hodeco.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7 304 5688

Fax: (024) 3 726 2601

Website: www.mbs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Đoàn Hữu Thuận

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13/07/2023)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Giá chào bán	: 15.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 20.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 200.000.000.000 đồng



TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

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

Điện thoại: (024) 37425 888

Fax: (024) 37578 666

Website: www.kiemtoanttp.com



TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 73045 688

Fax: (024) 37262 601

Website: www.mbs.com.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1. Tổ chức phát hành.....	9
2. Tổ chức tư vấn.....	9
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	9
1. Rủi ro về kinh tế.....	9
2. Rủi ro về luật pháp.....	13
3. Rủi ro đặc thù của ngành.....	13
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	15
5. Rủi ro pha loãng.....	16
6. Rủi ro quản trị công ty.....	17
7. Rủi ro khác.....	18
III. CÁC KHÁI NIỆM	19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	21
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	21
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	24
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	26
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	26
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	30
5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành.....	31
5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.....	31
5.3 Danh sách công ty con, công ty mà Tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và công ty liên kết.....	31
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ.....	37
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác 41	
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	41
8.1 Cổ phiếu phổ thông.....	41
8.2 Cổ phiếu ưu đãi.....	42
8.3 Các loại chứng khoán khác.....	42
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	43

10. Hoạt động kinh doanh.....	43
10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	43
10.2 Tài sản.....	67
10.3 Thị trường hoạt động.....	70
10.4 Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.....	71
10.5 Các hợp đồng lớn.....	78
10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	81
10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành.....	82
10.8 Hoạt động Marketing.....	87
10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	88
10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển.....	88
10.11 Chiến lược kinh doanh.....	90
10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan.....	90
11. Chính sách đối với người lao động.....	90
11.1 Số lượng và cơ cấu người lao động của HODECO.....	90
11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....	91
11.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.....	92
12. Chính sách cổ tức.....	92
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	93
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	93
14.1 Thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất.....	93
14.2 Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn.....	93
14.3 Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....	96
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	96
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	96
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	96
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	96

1.1.	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất</i>	96
1.2.	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành</i>	97
2.	Tình hình tài chính.....	99
2.1.	<i>Các chỉ tiêu cơ bản</i>	99
2.2.	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	108
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	110
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	112
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	114
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	114
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	114
2.1.	<i>Danh sách cổ đông lớn</i>	114
2.2.	<i>Thông tin cổ đông lớn</i>	114
2.3.	<i>Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người cổ liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán</i>	115
2.4.	<i>Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ</i>	116
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.....	116
3.1.	<i>Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</i>	116
3.2.	<i>Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</i>	117
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	141
1.	Loại cổ phiếu.....	141
2.	Mệnh giá cổ phiếu.....	141
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	141
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	141
5.	Giá chào bán dự kiến.....	141
6.	Phương pháp tính giá.....	141
7.	Phương thức phân phối.....	141
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	142
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	142

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	143
11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	144
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TCPH	144
13. Hủy bỏ đợt chào bán	144
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	144
15. Các loại thuế có liên quan	144
16. Thông tin về các cam kết	145
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	145
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	145
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	145
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	145
2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết	146
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	150
1. Tổ chức kiểm toán	150
2. Tổ chức tư vấn	150
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	150
XII. PHỤ LỤC	151
XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN	152

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023	10
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023	11
Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của HODECO	26
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của HODECO	27

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1: Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty	24
Bảng 2: Danh sách công ty con, công ty mà Tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và công ty liên kết	32
Bảng 3: Quá trình tăng vốn điều lệ của HODECO	37
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông của HODECO	42
Bảng 5: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 31/12/2023	43
Bảng 6: Một số Dự án BĐS đã hoàn thành của HODECO	44
Bảng 7: Các dự án đang triển khai đầu tư của HODECO	48
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ	64

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần công ty hợp nhất	65
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty mẹ.....	66
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất	66
Bảng 12: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022	67
Bảng 13: Tình hình giá trị tài sản cố định Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022.....	67
Bảng 14: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023	68
Bảng 15: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2023	69
Bảng 16: Một số tài sản cố định có giá trị lớn của HODECO tại thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023.....	69
Bảng 17: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của HODECO.....	71
Bảng 18: Các hợp đồng lớn đang thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023	78
Bảng 19: Các nhà cung cấp lớn trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023	81
Bảng 20: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu tại 31/12/2023 của một số công ty bất động sản nhà ở niêm yết có hoạt động ở khu vực phía Nam	83
Bảng 21: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2023	86
Bảng 22: Số lượng và cơ cấu người lao động của HODECO	91
Bảng 23: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của HODECO	93
Bảng 24: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn tính đến ngày 31/12/2023.....	93
Bảng 25: Một số chỉ tiêu về HDKD của công ty mẹ.....	96
Bảng 26: Một số chỉ tiêu về HDKD của công ty hợp nhất	97
Bảng 27: Vốn điều lệ và Tổng nguồn vốn của Công ty mẹ	99
Bảng 28: Vốn điều lệ và tổng nguồn vốn Công ty hợp nhất.....	99
Bảng 29: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động HODECO	101
Bảng 30: Các khoản phải thu của Công ty mẹ	101
Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất.....	102
Bảng 32: Các khoản phải trả của Công ty mẹ	103
Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty hợp nhất.....	104
Bảng 34: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ	105
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của công ty hợp nhất.....	105
Bảng 36: Số dư các quỹ của Công ty mẹ	107
Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất	108
Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	109
Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2024 (hợp nhất).....	112
Bảng 40: Danh sách cổ đông lớn của HODECO tại ngày 04/03/2024	114

Bảng 41: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan.....	115
Bảng 43: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	145

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

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

Ông Đoàn Hữu Thuận Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Viết Liên Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

Bà Mai Thị Tuyết Lan Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Ông Lê Thành Nam Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền số: 13/2023/MBS-UQ ngày 03/04/2023 của Ông Phan Phương Anh, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật cho Ông Lê Thành Nam, Phó Tổng Giám đốc.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 03/2023/MBS/IBHCM-ECM-HĐTV ngày 16/05/2023 với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất,... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("Công ty" hoặc "HODECO") chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Thu nhập bình quân đầu người gia tăng sẽ ảnh hưởng lớn đến sức cầu của người dân đối với các sản phẩm của thị trường bất động sản.

Sự biến động của nền kinh tế Việt Nam sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó có HODECO.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tuy nhiên, đại dịch Covid-19 xuất hiện trên toàn cầu trong 2 năm 2020 – 2021 đã tác động làm suy giảm tăng trưởng GDP của Việt Nam trong giai đoạn này. Ngay sau đại dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam năm 2022 đã bắt đầu khôi phục trở lại và đạt mức tăng trưởng GDP¹ 8,02%, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do được hỗ trợ bởi mức nền tăng trưởng thấp trong giai đoạn Covid-19.

Kinh tế Việt Nam năm 2023 giảm tốc do sự sụt giảm nhu cầu ngoài nước lẫn trong nước. Kinh tế Mỹ, Châu Âu suy yếu trong khi đây là các thị trường xuất khẩu chính của Việt Nam. Năm 2023²,

¹ Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

² Nguồn: Tổng Cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2023/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2023/>

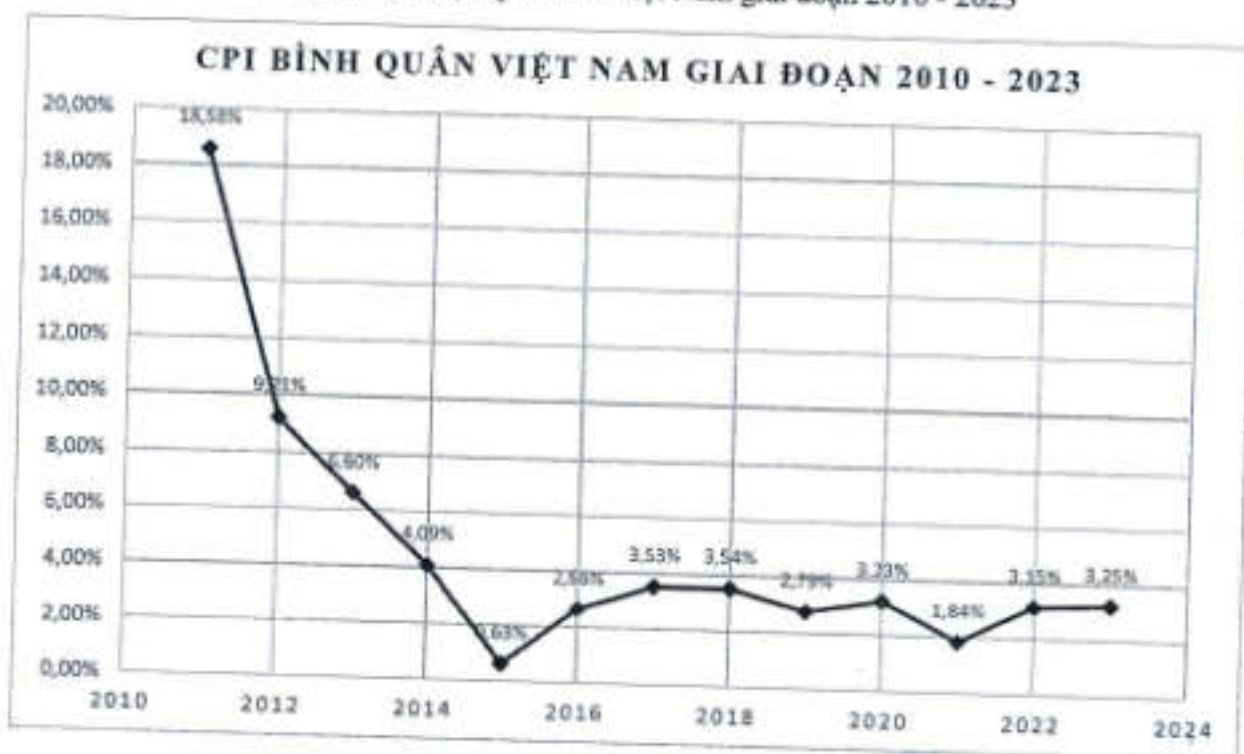
kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 355,5 tỷ USD giảm 4,4% so với năm trước; kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 327,5 tỷ USD, giảm 8,9% so với năm trước. Năm 2023, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 3.423,5 nghìn tỷ đồng tăng 6,2% so với năm trước trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với cùng kỳ năm trước, là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua. GDP năm 2023 của Việt Nam tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011 - 2023.

Nền kinh tế Việt Nam hiện nay có độ mở lớn với kinh tế thế giới nên nhiều yếu tố từ bên ngoài có thể tác động bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam trong thời gian tới như: biến động các yếu tố vĩ mô (tăng trưởng, lãi suất, lạm phát, tỷ giá...) của các nền kinh tế lớn trên thế giới; xung đột vũ trang giữa Nga - Ukraine tiếp tục kéo dài, bất ổn chính trị tại Trung Đông; cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn; thiên tai; dịch bệnh... Trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, thách thức, Quốc Hội vẫn đặt mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2024 của Việt Nam là từ 6% đến 6,5%. Một số tổ chức quốc tế cũng dự báo tăng trưởng của Việt Nam năm 2024 từ 5,5% đến 6,5% cho thấy những triển vọng về phục hồi kinh tế.

Rủi ro lạm phát

Lạm phát là nhân tố vĩ mô mà sự biến động của nó ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Đối với các doanh nghiệp bất động sản như HODECO, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ làm gia tăng các chi phí đầu vào như chi phí xây dựng, chi phí lao động, chi phí cung cấp dịch vụ, chi phí tài chính... trực tiếp ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của HODECO.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Trước tác động của đại dịch Covid-19 trên toàn cầu trong 2 năm 2020 - 2021, các Ngân hàng trung ương trên thế giới phải điều chỉnh chính sách tiền tệ, chính sách tài khoá thông qua việc cắt giảm lãi suất, đưa ra những gói hỗ trợ để vực dậy nền kinh tế, điều này gián tiếp làm lượng tiền lưu thông nhiều hơn và gây ra nguy cơ lạm phát. Các biện pháp giãn cách xã hội trong thời gian diễn ra đại dịch Covid-19 trên thế giới đã làm nhiều hoạt động sản xuất bị tạm dừng, làm đứt gãy chuỗi cung ứng đầu trên toàn thế giới, dẫn đến sự tăng giá hàng hóa ở nhiều mặt hàng.

Trong năm 2022, lạm phát gia tăng là xu thế chính trên toàn cầu do giá thực phẩm và giá năng lượng tăng chủ yếu từ ảnh hưởng của xung đột Nga - Ukraine và gián đoạn chuỗi cung ứng trong giai đoạn Covid-19. Trong bối cảnh này, nhiều ngân hàng trung ương trên thế giới đã điều chỉnh tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát. Tính đến tháng 12/2022, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã 07 lần tăng lãi suất mục tiêu để kiềm chế lạm phát của Mỹ. Kể từ đầu năm 2023 đến tháng 07/2023, FED đã 04 lần tăng lãi suất để tiếp tục hạn chế ảnh hưởng của lạm phát.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam giai đoạn 2016-2020 giữ mức thấp trong nhiều năm qua, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô và từ các chính sách chi đạo, điều hành của Chính phủ. Năm 2021, dù chịu nhiều áp lực từ lạm phát toàn cầu, CPI Việt Nam chỉ tăng 1,84%. Trong 2 năm 2022 - 2023, CPI của Việt Nam lần lượt tăng 3,15% và 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc Hội đề ra và góp phần ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

HODECO chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi HODECO có phát sinh các khoản tiền gửi, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi.

Sự thay đổi về lãi suất đều có tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản có đặc thù cần huy động nguồn vốn lớn để đầu tư các dự án dài hạn, phần lớn nguồn vốn huy động với lãi suất thả nổi. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất tăng cao còn đồng thời tác động đến sức cầu và khả năng thanh toán của người mua nhà, từ đó tác động ngược lại hoạt động bán hàng của doanh nghiệp bất động sản.

Năm 2021, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã điều chỉnh lãi suất điều hành tạo điều kiện cho nền kinh tế có điều kiện phục hồi nhanh trước ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19. Tuy nhiên, trong năm 2022, dưới áp lực lạm phát gia tăng, FED nhiều lần tăng lãi suất mục tiêu, đồng USD lên giá mạnh so với đồng VND, gia tăng áp lực lên mặt bằng lãi suất và tỉ giá trong nước, NHNN đã 2 lần tăng lãi suất điều hành. Sau quyết định điều chỉnh lãi suất điều hành của NHNN, lãi suất huy động và lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại trong nước đều tăng cao.

Năm 2023, các ngân hàng trung ương trên thế giới tiếp tục duy trì chính sách lãi suất thắt chặt để kiềm chế lạm phát. Ngày 26/07/2023, FED đã tăng lãi suất thêm 0,25%, nâng lãi suất cơ bản lên mức 5,25%-5,5%, mức cao nhất trong vòng 22 năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ 11 của FED kể từ tháng 3/2022. Tuy nhiên, từ tháng 9/2023 đến tháng 12/2023, FED đã 03 lần giữ nguyên lãi suất, cho thấy các tín hiệu FED có thể cắt giảm lãi suất vào năm 2024.

Trước tình hình kinh tế trong nước có dấu hiệu khó khăn, trong tháng 3/2023, NHNN đã 2 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành, nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, doanh nghiệp và

người dân, cụ thể: lãi suất tái cấp vốn giảm từ mức 6%/năm xuống 5,5%/năm, lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế giảm từ 5,0%/năm xuống 4,5%/năm... Tiếp đó, trong tháng 5 và tháng 6/2023, NHNN tiếp tục 2 lần giảm lãi suất điều hành. Cụ thể, trong đợt 4 (hiệu lực từ 19/06/2023), lãi suất tái cấp vốn giảm từ mức 5% xuống 4,5%/năm, lãi suất cho vay ngắn hạn bằng đồng Việt Nam của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế giảm từ 4,5%/năm xuống 4%/năm... Qua đó, cho thấy Chính phủ đang triển khai nhiều biện pháp để ổn định kinh tế vĩ mô, vừa kiểm soát lạm phát, nhưng cũng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, hỗ trợ doanh nghiệp và người dân phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Rủi ro về luật pháp

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của HODECO. Hoạt động kinh doanh chính của HODECO là kinh doanh bất động sản, là hoạt động kinh doanh mà chịu sự điều chỉnh của nhiều bộ luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường,... và các văn bản pháp luật liên quan khác. Ngoài ra, là một doanh nghiệp niêm yết, HODECO còn chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành luật liên quan. Các văn bản pháp luật của Việt Nam đang dần hoàn thiện nên những thay đổi trong quá trình này có thể làm phát sinh các rủi ro về pháp lý gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, đặc biệt là các quy định của pháp luật về bất động sản nhìn chung rất phức tạp, điển hình các quy định về thủ tục đầu tư đất đai, giải phóng mặt bằng... Để hạn chế rủi ro phát sinh liên quan đến pháp luật trong quá trình hoạt động, HODECO thường xuyên thực hiện rà soát, cập nhật các văn bản pháp luật liên tục, tuân thủ quy định khi triển khai đầu tư dự án. Ngoài ra, HODECO luôn tuân thủ quy định về công bố thông tin theo quy định đối với doanh nghiệp niêm yết.

3. Rủi ro đặc thù của ngành

Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản Việt Nam

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương, các biện pháp kiểm soát vĩ mô của Chính phủ, chính sách thuế, chính sách lãi suất... Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể thay đổi. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, cũng như ảnh hưởng đến khả năng triển khai đầu tư dự án mới của doanh nghiệp. Phần khúc chủ yếu của HODECO hiện nay là bất động sản khu đô thị, nhà ở, đây là mảng có biến động tương đối thấp so với các mảng kinh doanh bất động sản khác. Hai năm vừa qua (2022 – 2023), giao dịch trên thị trường bất động sản sụt giảm mạnh, thanh khoản thị trường thấp, tỷ lệ hấp thụ khi mở bán dự án không cao như giai đoạn trước đây. Nhu cầu thị trường suy giảm đã tác động đến hầu hết các doanh nghiệp bất động sản. Năm 2023, HODECO ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất đạt 665 tỷ đồng, giảm 48,73% so với năm 2022. Trong bối cảnh như vậy, Chính phủ đã có nhiều giải pháp để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, các chính sách đang từng bước phát huy hiệu quả và kỳ vọng sức cầu đối với thị trường bất động sản sẽ dần dần phục hồi lại.

Rủi ro về nguồn vốn đầu tư dự án có thể bị hạn chế

Đặc thù hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản là đòi hỏi nguồn vốn đầu tư ban đầu lớn (chi phí mua đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí thiết kế, chi phí tư vấn, chi phí xây dựng...). Do đó, việc triển khai đầu tư dự án phụ thuộc rất nhiều vào khả năng huy động vốn của doanh nghiệp, bao gồm vốn chủ sở hữu, vốn góp của đối tác, vốn vay và dòng tiền bán hàng của dự án... Tuy nhiên, việc Công ty huy động nguồn vốn từ bên ngoài để tài trợ dự án đầu tư phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khác nhau như:

- Tình hình kinh tế Việt Nam và trên thế giới, tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam và thế giới.
- Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam.
- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, chính sách tiền tệ, các điều kiện cấp tín dụng đối với doanh nghiệp tại từng thời điểm.
- Các quy định về phát hành chứng khoán tại từng thời điểm.

Ngoài ra, một phần vốn đáng kể trong tổng mức đầu tư dự án là đến từ tiền mua ứng trước của khách hàng sau khi dự án đủ điều kiện theo quy định. Nếu việc triển khai bán hàng gặp khó khăn không huy động được nguồn tiền ứng trước này, việc triển khai dự án sẽ bị ảnh hưởng và phải huy động nguồn vốn khác để tiếp tục dự án, vì vậy sẽ ảnh hưởng đến tiến độ và chi phí, lợi nhuận của dự án.

Trong quá trình kinh doanh, HODECO có xem xét lựa chọn dự án một cách hợp lý, gởi đầu dự án theo các kế hoạch ngắn, trung và dài hạn để có kế hoạch thu xếp vốn hợp lý. Công ty cũng huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau để đa dạng hóa nguồn vốn cũng như có chi phí huy động hợp lý.

Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Thời gian để triển khai một dự án bất động sản từ lúc bắt đầu có chủ trương đầu tư cho đến khi có thể bán hàng, bàn giao cho người mua nhà thường kéo dài, dẫn đến tiến độ triển khai dự án có thể lâu hơn so với kế hoạch đề ra và cam kết với người mua. Việc đầu tư dự án có thể gặp một số rủi ro mà có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án như:

- Vướng mắc trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng dẫn đến kéo dài thời gian được giao đất, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất/thuê đất tăng quá dự toán dự kiến ban đầu.
- Thủ tục pháp lý đầu tư dự án phức tạp kéo dài;
- Chi phí xây dựng vượt quá dự toán, nhà thầu gặp khó khăn tài chính...;
- Nguồn vốn đầu tư không thu xếp kịp thời;
- Nhu cầu thị trường thay đổi so với dự kiến của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư.

Là đơn vị có kinh nghiệm và uy tín trên thị trường bất động sản, HODECO luôn đặt vấn đề pháp lý dự án lên hàng đầu và nỗ lực tối đa để đảm bảo cam kết với khách hàng.

Rủi ro cạnh tranh

Thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay thu hút rất nhiều công ty tham gia phát triển các dự án bất động sản nhà ở, có thể kể đến ở khu vực phía Nam như: Tập đoàn Vingroup, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, Tập đoàn Hưng Thịnh... và cả công ty nước ngoài như CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore). Sự tham gia của nhiều công ty bất động sản dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty trong ngành, trong đó các công ty có năng lực tài chính, có kinh nghiệm phát triển dự án sẽ có nhiều ưu thế trong việc tích lũy quỹ đất và triển khai dự án.

Thị trường bất động sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thị trường tiềm năng đối với bất động sản nhà ở, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản khu công nghiệp... nên thu hút nhiều công ty bất động sản tham gia. HODECO vốn là doanh nghiệp nhà nước phát triển nhà do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thành lập, nên có những lợi thế nhất định khi phát triển dự án tại địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty hiểu rằng rủi ro cạnh tranh luôn hiện hữu nên khi thực hiện dự án HODECO luôn cố gắng hoàn thiện sản phẩm từ khâu thiết kế, xây dựng, tiến độ thực hiện cho đến bán hàng, thực hiện marketing dự án cũng như có chế độ chăm sóc khách hàng phù hợp. Qua 32 năm hình thành và phát triển, Công ty lấy uy tín doanh nghiệp là giá trị cốt lõi và lấy chất lượng sản phẩm đem lại cho khách hàng là sứ mệnh cho hoạt động của mình.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Giá cả của các nguyên vật liệu đầu vào của công trình xây dựng (sắt thép, xi măng...) thường biến động khó lường. Trong giai đoạn dịch bệnh Covid-19 như năm 2021, giá vật liệu xây dựng đặc biệt là thép có những biến động giá rất mạnh. Thời gian thi công dự án thường kéo dài nên việc biến động giá nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án, đặc biệt là các dự án có chi phí xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng. HODECO có công ty con về xây dựng và vật liệu xây dựng nên đối với công tác thi công, HODECO luôn nỗ lực trong việc kiểm soát chi phí, tiến độ thực hiện để giảm tác động từ rủi ro biến động giá nguyên liệu đầu vào.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Rủi ro về đợt chào bán

Trong những năm gần đây, thị trường chứng khoán Việt Nam đã chứng minh là kênh huy động vốn tốt cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, thị trường chứng khoán năm 2022 và năm 2023 có nhiều biến động, giá nhiều cổ phiếu có biên độ dao động rất lớn làm ảnh hưởng không nhỏ đến tài sản của các nhà đầu tư, vì vậy, các nhà đầu tư sẽ có tâm lý thận trọng khi lựa chọn đầu tư các cổ phiếu mới. Đứng trước sự cạnh tranh của nhiều cổ phiếu, sự lựa chọn của các nhà đầu tư là một yếu tố khá rủi ro với đợt chào bán thêm cổ phiếu của HODECO. Ngoài ra, khả năng thành công của đợt chào bán còn phụ thuộc vào các yếu tố khác như biến động của nền kinh tế, biến động của ngành bất động sản và của thị trường chứng khoán nói chung. Đợt chào bán này là đợt chào bán không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên cũng có thể xảy ra rủi ro không phân phối hết số cổ phiếu chào bán trong trường hợp cổ đông không đăng ký mua hết.

Tuy nhiên, trong đợt chào bán thêm cổ phiếu này, HODECO thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như

năng lực Ban lãnh đạo HODECO. Số lượng cổ phiếu chào bán là 20.000.000 cổ phiếu, có quy mô vừa phải. Do vậy trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến chào bán, Hội đồng quản trị HODECO sẽ chủ động cân đối lại nguồn vốn sao cho hợp lý hoặc tìm các nguồn vốn khác thay thế.

Rủi ro của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty tại các tổ chức tín dụng. Nhìn chung, kế hoạch sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ giúp Công ty cải thiện dòng tiền, giảm bớt tỷ trọng nợ vay trong cơ cấu vốn và giảm chi phí tài chính cho Công ty.

5. Rủi ro pha loãng

Rủi ro pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Cổ phiếu của HODECO đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán **HDC**, theo đó tại ngày giao dịch cổ phiếu không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ cổ phiếu HDC được phát hành thêm.

Cách tính giá điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền như sau:

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_f)}{1 + I}$$

Trong đó:

- + P_{TC} : Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền
- + PR_{t-1} : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- + P_f : Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- + I : Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ:

Các giả định như sau:

- + HODECO thực hiện chốt danh sách cổ đông để phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- + Giá đóng cửa của cổ phiếu vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 30.000 đồng/cổ phiếu.
- + Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 14,8% và giá phát hành là 15.000 đồng/ cổ phiếu.

Vậy, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$P_{TC} = \frac{30.000 + (14,8\% \times 15.000)}{1 + 14,8\%} = 28.066 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Lưu ý: Giá cổ phiếu của HODECO có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nếu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phiếu khi cổ phiếu bị pha loãng do phát hành thêm.

Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của HODECO sẽ có ảnh hưởng đến chỉ tiêu EPS cũng như giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, cụ thể như sau:

❖ Thu nhập trên mỗi cổ phần:

Công thức tính EPS:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

Sau khi chào bán, nếu tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đó thì EPS sau khi chào bán sẽ suy giảm đi so với EPS trước khi chào bán.

❖ Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS)

Công thức tính BVPS:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm 31/12/2023, giá trị sổ sách cổ phiếu theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán của Công ty là 13.962 đồng/cổ phiếu. Tại thời điểm hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ giảm tương ứng với tỷ lệ tăng lên của vốn chủ sở hữu so với tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán.

Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác.

Nhìn chung, tùy vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, hiệu quả hoạt động kinh doanh của HODECO, kết quả chào bán thực tế... mà các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu như nêu trên có thể xảy ra ở các mức độ khác nhau và tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Nếu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành HODECO làm việc không hiệu quả, không minh bạch,

thiếu cơ chế phân biện sẽ không kịp thời phát hiện được rủi ro do hành vi sai phạm của thành viên Hội đồng quản trị hoặc của thành viên Ban điều hành. Ngoài ra, các thông tin liên quan đến quản trị công ty như: cơ cấu cổ đông và mối quan hệ sở hữu giữa các nhóm công ty, giữa các thành viên HĐQT, Ban điều hành và các bên liên quan, các yếu tố môi trường, xã hội... có ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp cũng có thể ảnh hưởng tới các cổ đông và nhà đầu tư khác. Nếu Công ty chậm công bố thông tin các giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... sẽ dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông và nhà đầu tư.

Do đó, HODECO luôn chú trọng việc tuân thủ quy định về công bố thông tin theo quy định đối với công ty niêm yết.

7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lũ, dịch bệnh, sự ảnh hưởng những biến động chính trị - xã hội trên thế giới, chiến tranh... nếu xảy ra thì sẽ tác động phần nào đến tình hình kinh doanh của HODECO.

Năm 2020-2021, khi dịch COVID-19 xảy ra, HODECO đã nhanh chóng thực hiện nghiêm túc các chính sách phòng chống dịch theo hướng dẫn của Nhà nước, đảm bảo sự an toàn cho cán bộ công nhân viên và vẫn đảm bảo duy trì các hoạt động kinh doanh.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM


Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Công ty/HODECO/Tổ chức phát hành/TCPH	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
Công ty HODECO M&S	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco
Công ty Đại Dương VT	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu
Công ty HCC	Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp Hodeco
Công ty HCR	Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco
Tổ chức tư vấn/MBS	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
Luật Chứng khoán	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019
Luật Doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020
Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động của HODECO
BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CP	Cổ phiếu
CTCP	Công ty cổ phần
DSCĐ	Danh sách cổ đông
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
ESOP	Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho Người lao động
Giấy CNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Giấy CNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GPXD	Giấy phép xây dựng
HĐ	Hợp đồng
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	Hội đồng quản trị
HN	Hợp nhất
LNST	Lợi nhuận sau thuế
NHNN	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
QL	Quốc lộ
QLKDKS	Quản lý kinh doanh khách sạn
SLCP	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần
TMCP	Thương mại cổ phần
TGD	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TTTM	Trung tâm thương mại
Thuế TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế GTGT	Thuế giá trị gia tăng
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy ban Nhân dân
VĐL	Vốn điều lệ
VLXD	Vật liệu xây dựng
VB	Văn bản
VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tên tiếng Anh : Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt : HODECO
- Logo : 
- Vốn điều lệ : 1.351.048.810.000 đồng
- Giấy CNĐKDN : Số 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 30 ngày 13/07/2023
- 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
- Điện thoại : (0254) 3 856 274
- Fax : (0254) 3 856 205
- Website : www.hodeco.vn
- Mã cổ phiếu : HDC
- Sàn niêm yết : Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

Người đại diện theo pháp luật : Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng ngô cây, trồng cỏ và quy hoạch, chăm sóc đồng cỏ tự nhiên; thả bèo nuôi lợn; trồng cây làm phân xanh (muồng muồng).	0119
2	Nuôi trồng thủy sản nội địa	0322
3	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
	Chi tiết: Khai thác cát, sỏi, đất (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này).	
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	5510
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Dịch vụ ăn uống bình dân, nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống (trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không).	5610
6	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Quán rượu, bia.	5630
7	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Dịch vụ đại lý bưu điện (Trừ quản lý, duy trì, khai thác mạng bưu chính công cộng; Dịch vụ bưu chính công ích).	6190
8	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động.	4329
9	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Bán các loại bánh ngọt.	4632
10	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán đồ uống có cồn (rượu, bia).	4633
11	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận chuyển hành khách du lịch.	4932
12	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Trông giữ xe.	9639
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê 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.	6810 (Chính)
14	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Quản lý vận hành nhà chung cư; Quản lý, điều hành sàn giao dịch	6820

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
	bất động sản; Môi giới bất động sản; Không bao gồm đầu giá bất động sản.	
15	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</p> <p>Chi tiết: Quản lý, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng; tư vấn xây dựng; quản lý dự án đầu tư xây dựng; Dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng-công nghiệp; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế cơ điện công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước công trình. Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt; Thiết kế mạng thông tin liên lạc trong công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; Thẩm tra thiết kế quy hoạch xây dựng; Thẩm tra thiết kế cơ sở điện công trình; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình; thẩm tra thiết kế thông gió, cấp thoát nhiệt; thẩm tra thiết kế mạng thông tin liên lạc trong công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình dân dụng-công nghiệp; Thẩm tra thiết kế quy hoạch xây dựng; Thẩm tra thiết kế cơ điện công trình; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình; Thẩm tra thiết kế thông gió-cấp thoát nhiệt; Thẩm tra thiết kế mạng thông tin-liên lạc trong công trình xây dựng; Giám sát thi công xây dựng; giám sát công tác xây dựng công trình; Giám sát thi công xây dựng; Giám sát công tác xây dựng công trình; Giám sát lắp đặt thiết bị công trình; Giám sát lắp đặt thiết bị công nghệ.</p>	7110
16	<p>Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh</p> <p>Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng.</p>	47524
17	<p>Đại lý, môi giới, đầu giá hàng hóa</p> <p>Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Không thực hiện phân phối các sản phẩm mà nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật.</p>	4610
18	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp.	0210
19	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự	9610

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
	(trừ hoạt động thể thao) (Không dùng phẫu thuật, không dùng liệu pháp y tế gây chảy máu).	
20	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao Chi tiết: Sản xuất gạch, ngói, bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa.	2395
21	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng Chi tiết: Trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không.	5621
22	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng thang máy.	3315
23	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (trừ xây dựng, vận hành nhà máy thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội).	4299

(Nguồn: Giấy CNĐKDN HODECO)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Bảng 1: Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
1990	Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo Quyết định số 262/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân đặc khu – Vũng Tàu – Côn Đảo ngày 31/05/1990.
2001	Cổ phần hóa theo Quyết định số 1274/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 26/09/2001. Vốn điều lệ của công ty cổ phần là 20.688.500.000 đồng, trong đó, nhà nước nắm 40% vốn điều lệ.
2007	Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM với vốn điều lệ là 81.280.000.000 đồng, mã chứng khoán là HDC.
2008	Nhận Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước trao tặng.
2010	Vốn điều lệ đạt 200.000.000.000 đồng (bằng các hình thức: phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tỷ lệ 20%, phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 22,87%, thưởng cổ phiếu tỷ lệ 3:1 và phát hành riêng lẻ 4.524.270 cổ phần)
2013	Nhận Huân chương lao động hạng II do Chủ tịch nước trao tặng.

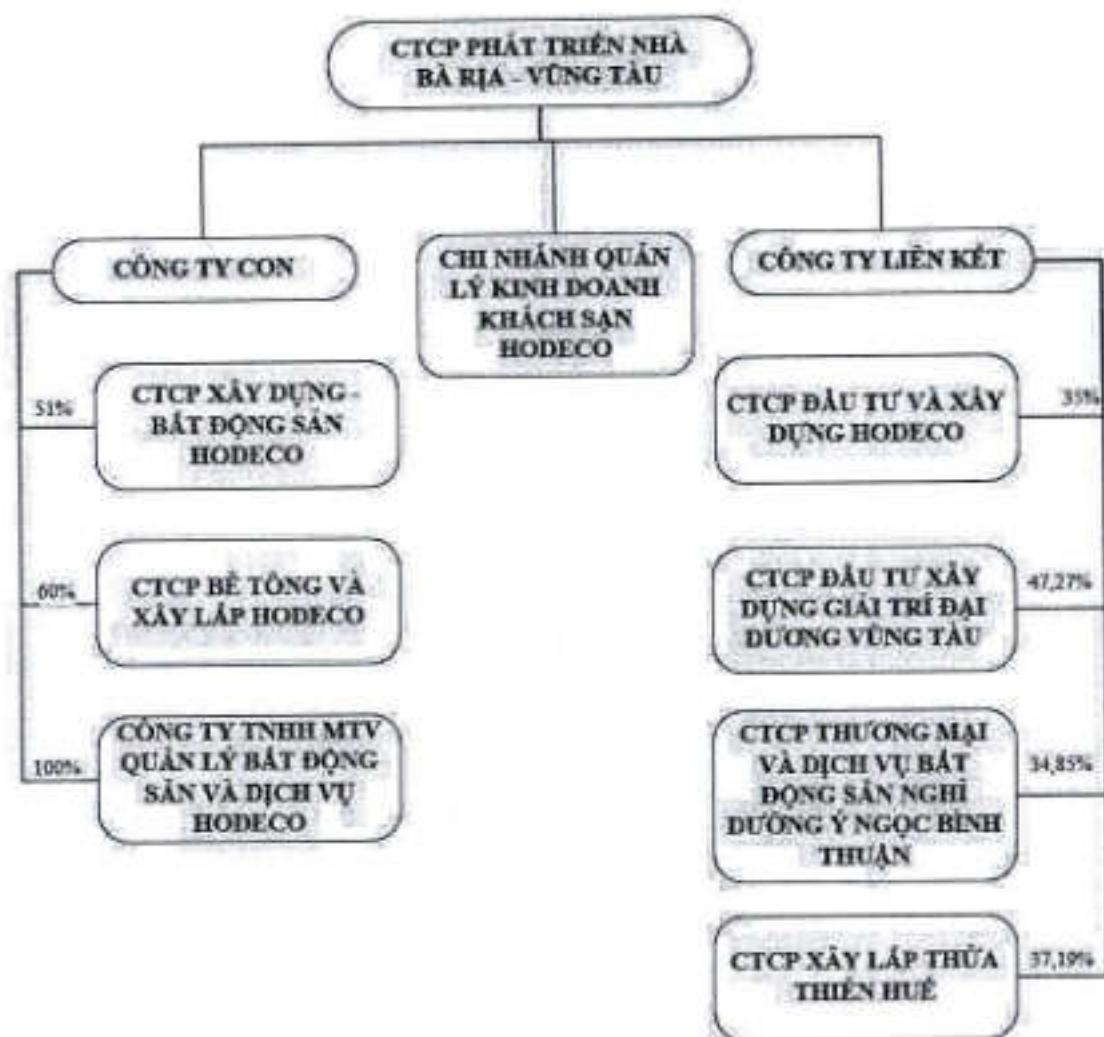
Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Vốn điều lệ đạt 411.131.990.000 đồng (bằng các hình thức: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu).
2019	Nhận Huân chương lao động hạng I do Chủ tịch nước trao tặng. Vốn điều lệ đạt 579.244.400.000 đồng (bằng hình thức: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu).
2020	Kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty.
2021	Vốn điều lệ đạt 831.438.740.000 đồng (bằng hình thức: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành 3.325.790 cổ phần cho CBNV công ty).
2022	Vốn điều lệ đạt 1.080.856.930.000 đồng (bằng hình thức: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu).
2023	Vốn điều lệ đạt 1.351.048.810.000 đồng (bằng hình thức: phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu). Nhận Giải thưởng “Top 10 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam” năm 2023 ngành Xây dựng – Bất động sản do Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam trao tặng.

(Nguồn: HODECO)

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của HODECO

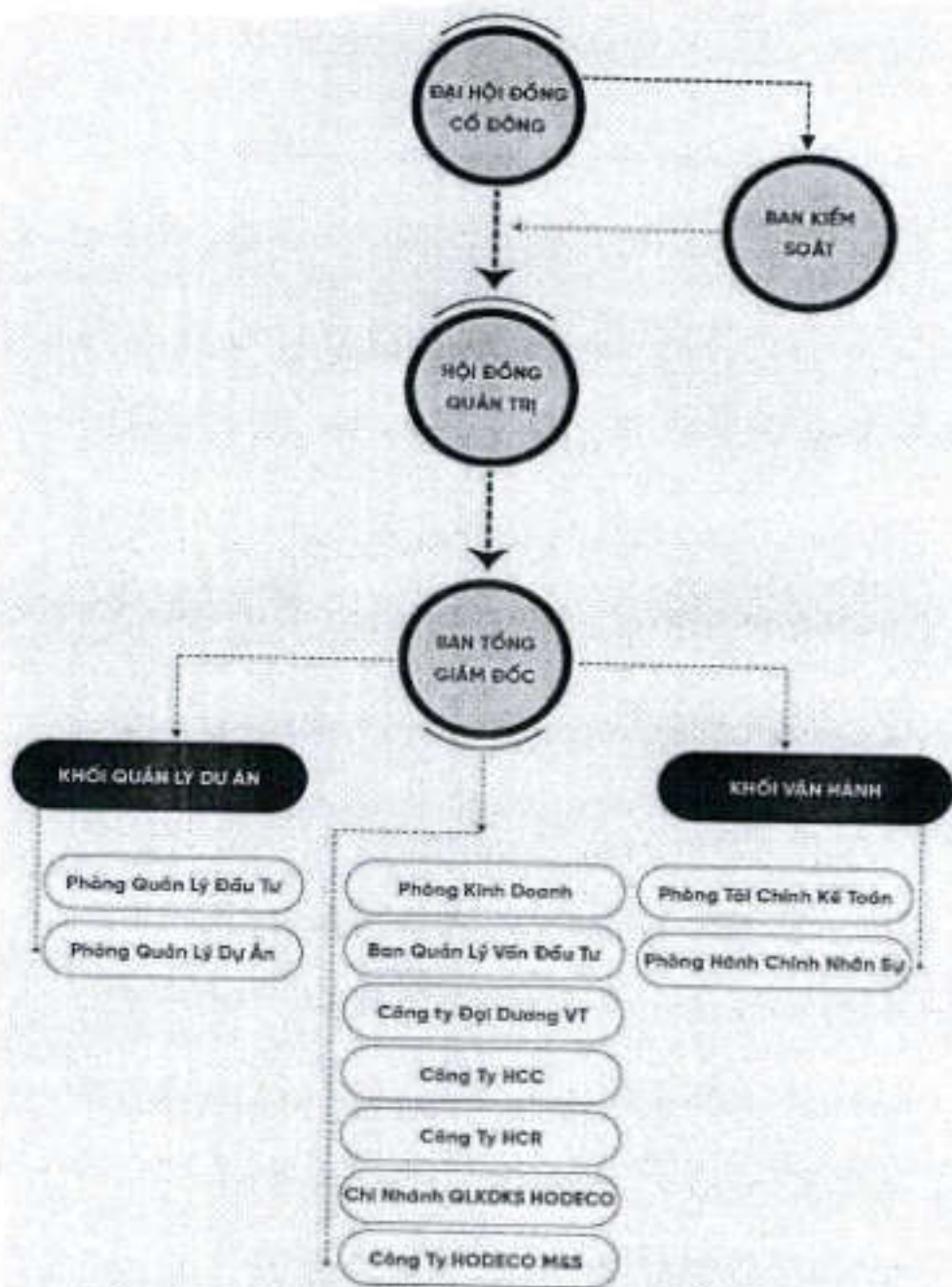


Theo cơ cấu tổ chức, HODECO hiện có 03 Công ty con, 04 Công ty liên kết và 01 chi nhánh trực thuộc. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty được trình bày tại mục 5.3 Phần IV của Bản cáo bạch.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Luật chuyên ngành khác có liên quan và theo quy định của Điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua. Bộ máy quản lý của Công ty bao gồm các cơ quan chính sau:

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của HODECO



❖ **Đại hội đồng cổ đông (“ĐHDCĐ”)**

ĐHDCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty, có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị (“HDQT”)**

HDQT của Công ty hiện nay gồm 07 thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên HDQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT
3	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Quốc Trung	Thành viên độc lập HĐQT
6	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập HĐQT
7	Ông Lê Quý Định	Thành viên độc lập HĐQT

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, các thành viên của Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Phan Văn Thắng	Thành viên Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc gồm có 01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc.

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
2	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Phó Tổng Giám đốc giúp việc Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc

ủy quyền theo quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế phân công nhiệm vụ của Ban điều hành và các quy định nội bộ khác của HODECO.

❖ Các phòng, ban của Công ty

Các phòng, ban của Công ty có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHQĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

Phòng Quản lý đầu tư:

- Phân tích cơ hội đầu tư; phát triển dự án.
- Hoàn thành các chỉ tiêu quy hoạch; hoàn thành thủ tục xin cấp giấy phép đầu tư; hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, pháp lý về dự án.
- Quản lý hồ sơ thiết kế dự án; lập, kiểm soát, đánh giá kế hoạch dự án (POP).
- Đấu thầu, cung ứng vật tư, thiết bị, nguyên vật liệu.
- Thực hiện công tác xin xác nhận đủ điều kiện hoàn công công trình và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình cho dự án, công trình nhà ở và các công trình khác.

Phòng Quản lý dự án

- Quản lý tiến độ của từng công trình, dự án.
- Kiểm tra, quản lý chất lượng hạng mục công trình, dự án.
- Quản lý chi phí, thanh toán và nghiệm thu hạng mục công việc hoặc bàn giao.
- Quản lý bảo trì, bảo hành theo các điều khoản hợp đồng.
- Đánh giá nhà thầu phụ, tư vấn giám sát, nhà cung cấp.
- Thực hiện thủ tục hoàn công công trình.
- Quản lý, kiểm tra, thực hiện công tác lắp đặt, bảo trì, sửa chữa thang máy tại các dự án.
- Giám sát, kiểm tra, đánh giá chất lượng, tiến độ thi công, xây dựng tại các công trình, dự án.
- Giám sát, đánh giá môi trường thi công.
- Kiểm tra, giám sát an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, tai nạn thương tích tại các công trình, dự án.
- Giám sát, kiểm tra, đánh giá, xác nhận khối lượng thi công.
- Giám sát xây dựng, hoàn thiện.
- Giám sát, kiểm tra thi công, lắp đặt hệ thống điện, nước tại các công trình.

Phòng Kinh doanh

- Lập chiến lược marketing phát triển thương hiệu Công ty.
- Lập kế hoạch marketing phát triển thương hiệu sản phẩm.
- Thực hiện nghiên cứu thị trường.

- Tổ chức các sự kiện.
- Lập kế hoạch kinh doanh; triển khai và đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh.
- Tìm kiếm, phát triển khách hàng; chăm sóc khách hàng.
- Đánh giá chất lượng sản phẩm và dịch vụ, mức độ hài lòng khách hàng.
- Theo dõi, quản lý công nợ khách hàng.
- Hoàn thành thủ tục bàn giao hồ sơ Giấy chứng nhận hợp lệ đến khách hàng.
- Giải quyết thắc mắc, khiếu nại từ khách hàng; tham gia tranh tụng, tố tụng khi có phát sinh.
- Theo dõi, thực hiện công tác quan hệ cổ đông.

Ban quản lý vốn đầu tư

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác kiểm soát hiệu quả hoạt động tại các công ty con và chi nhánh.
- Kiểm tra, kiểm soát, đánh giá tính tuân thủ hệ thống.
- Kiểm soát quá trình triển khai hoạt động của công ty con và các chi nhánh.
- Kiểm soát rủi ro, đề xuất phương án.
- Quản lý hồ sơ trình duyệt.

Phòng Tài chính kế toán

- Phân tích các chỉ tiêu tài chính.
- Lập các báo cáo tài chính.
- Cân đối, huy động nguồn vốn; quản lý, kiểm soát rủi ro tài chính; quản lý dòng tiền; quản lý công nợ; quản lý thanh toán; quản lý tài sản.
- Công tác kế toán thuế, công tác kế toán ngân hàng.

Phòng Hành chính nhân sự

- Tổ chức, thực hiện công tác lễ tân; quản lý, cung cấp các dịch vụ hành chính.
 - Kiểm soát, hệ thống lưu trữ công văn.
 - Kiểm tra, đánh giá chất lượng các đơn vị cung cấp hành chính.
 - Xây dựng định biên nhân sự; chịu trách nhiệm tuyển dụng, đáp ứng định biên.
 - Tổ chức đào tạo.
 - Xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty; kiểm tra, kiểm soát tính tuân thủ của người lao động; tổ chức thi đua khen thưởng, đánh giá, điều chuyển người lao động; xử lý kỷ luật, sa thải.
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, công ty mà Tổ chức phát hành

nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm liên tục liên trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành

Không có.

5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có.

5.3 Danh sách công ty con, công ty mà Tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và công ty liên kết

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

Bảng 2: Danh sách công ty con, công ty mà Tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có phần chi phối và công ty liên kết

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Ngành nghề kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		31/12/2023	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
I	Công ty con									
1	Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco	19/01/2011	3501773863	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.	51	51	51	51	51	51
2	Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp Hodeco	14/01/2011	3501772161	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hàng hóa, cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông, sản xuất, kinh doanh VLXD.	60	60	60	60	60	60
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco (1)	20/01/2022	3502469337	Chuyên tổ chức, thực hiện các chương trình du lịch trong và ngoài nước; dịch vụ vận chuyển du lịch, đặt phòng khách sạn; Quản lý & dịch vụ nhà chung cư, công viên nước, ...	-	-	100	100	100	100
II	Công ty liên kết									
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hodeco	19/01/2011	3501773888	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Sản xuất bê tông và các sản	35	35	35	35	35	35

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Ngành nghề kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		31/12/2023	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu (2)	17/04/2019	3502393695	phẩm khác từ xi măng, vận tải hàng hóa; cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng... Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật có liên quan, vui chơi giải trí, dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động sáng tác, nghệ thuật, vận tải hành khách đường bộ... Dịch vụ phục vụ đồ uống, lưu trú ngắn ngày, đại lý du lịch.	100	100	47,29	47,29	47,27	47,27
3	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	08/04/2011	3400907831	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.	-	-	30,3	30,3	34,85	34,85
4	Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn (3)	23/12/2014	3502271249	Sản xuất gạch không nung.	21,75	21,75	21,75	21,75	21,75	21,75
5	Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (4)	05/01/2011	3300101156	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	3,97	3,97	18,66	18,66	37,19	37,19

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021, năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của HODECO và thông tin HODECO cung cấp)

Ghi chú:

(1) Thông tin về việc sở hữu của HODECO tại Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO:

Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502469337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/01/2022 với vốn điều lệ đăng ký là 10.000.000.000 đồng, trong đó HODECO là chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO với tỷ lệ sở hữu là 100%.

Tính đến ngày 31/12/2022, HODECO đã góp 8.000.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ đã góp vốn là 80% trên vốn điều lệ đã đăng ký và tỷ lệ sở hữu là 100% trên vốn điều lệ thực góp của Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO.

Tính đến ngày 25/12/2023, HODECO đã góp đủ 100% vốn vào Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO, tương ứng tỷ lệ góp vốn là 100% trên vốn điều lệ đã đăng ký và tỷ lệ sở hữu là 100% trên vốn điều lệ thực góp của Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO.

(2): Thông tin về việc sở hữu, chuyển nhượng và đầu tư cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại dương Vũng Tàu ("Công ty Đại Dương Vũng Tàu" từ năm 2021 đến năm 2023 như sau:

Năm 2021:

Năm 2021, HODECO sở hữu 20.500.000 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu với tổng giá trị đã đầu tư là 540.000.000.000 đồng, trong đó HODECO sở hữu 19.360.200 cổ phần, ông Lê Viết Liên đại diện sở hữu 569.900 cổ phần và ông Đoàn Hữu Hà Vinh đại diện sở hữu là 569.900 cổ phần theo ủy quyền của HODECO. Vốn điều lệ thực góp của Công ty Đại Dương Vũng Tàu năm 2021 là 205.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của HODECO (*trực tiếp và thông qua đại diện sở hữu*) tại Công ty Đại Dương Vũng Tàu năm 2021 là 100%.

Năm 2022:

Ngày 29/09/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 46/NQ-HDQT thông qua việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Đại Dương Vũng Tàu, trong đó:

- Số lượng cổ phần do HODECO sở hữu: 20.500.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng: 11.404.407 cổ phần

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Công ty và đối tác sẽ cùng phối hợp triển khai dự án Khu du lịch Đại Dương trên nguyên tắc phát huy thế mạnh của các bên để sớm đưa vào vận hành, khai thác dự án. Đồng thời, Hội đồng quản trị Công ty ủy quyền cho Tổng Giám đốc chủ động đàm phán, ký kết hợp đồng với đối tác theo đúng quy định.

Ngày 14/12/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 58/NQ-HĐQT thông qua việc góp vốn và tổ chức thực hiện các công việc liên quan tại Công ty Đại Dương Vũng Tàu, trong đó thông qua việc tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 46/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 v/v chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Đại Dương Vũng Tàu và thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty Đại Dương Vũng Tàu với số vốn góp thêm là 150.000.000.000 đồng, tương ứng 15.000.000 cổ phần.

Ngày 14/12/2022, HODECO đã chuyển nhượng 5.000.000 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu cho 02 đối tác với tổng giá trị chuyển nhượng là 394.585.000.000 đồng, cụ thể, ông Lâu Đức Duy nhận chuyển nhượng 3.500.000 cổ phần và bà Lại Thị Hoàng Yến nhận chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần. Cả 02 đối tác này đều là nhà đầu tư bên ngoài, không có mối liên quan với Công ty và người nội bộ của Công ty.

Ngày 14/12/2022, HODECO và các đối tác thống nhất góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty Đại Dương Vũng Tàu từ 205.000.000.000 đồng lên 645.000.000.000 đồng, cụ thể:

- HODECO góp thêm 150.000.000.000 đồng, tương ứng mua 15.000.000 cổ phần với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần.
- Các đối tác góp thêm 290.000.000.000 đồng, tương ứng mua 29.000.000 cổ phần với giá mua là 10.000 đồng/cổ phần.

Mục đích tăng vốn điều lệ của Công ty Đại Dương Vũng Tàu là bổ sung vốn điều lệ đảm bảo số vốn cần thiết để thực hiện dự án Khu du lịch Đại Dương do Công ty Đại Dương Vũng Tàu làm chủ đầu tư.

Sau khi Công ty Đại Dương Vũng Tàu tăng vốn điều lệ, vốn điều lệ thực góp của Công ty Đại Dương Vũng Tàu là 645.000.000.000 đồng, trong đó HODECO sở hữu 30.500.000 cổ phần (bao gồm 15.500.000 cổ phần còn lại sau khi chuyển nhượng và 15.000.000 cổ phần đã góp thêm) với tỷ lệ sở hữu là 47,29% trên vốn điều lệ mới.

Tính đến 31/12/2022, HODECO sở hữu 30.500.000 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu với tỷ lệ sở hữu là 47,29% vốn điều lệ (Công ty Đại Dương Vũng Tàu chuyển thành công ty liên kết của HODECO).

Năm 2023:

Quý I năm 2023, Công ty hoàn thành việc chuyển nhượng 10.000 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu cho 02 đối tác với tổng giá trị chuyển nhượng là 186.950.000 đồng, cụ thể ông Nguyễn Thanh Long nhận chuyển nhượng 5.000 cổ phần và bà Nguyễn Thị Ngọc Liên nhận chuyển nhượng 5.000 cổ phần. Cả 2 đối tác nhận chuyển nhượng cổ phần của HODECO là nhà đầu tư bên ngoài, không có mối liên quan với Công ty và người nội bộ của Công ty.

Tính đến ngày 31/12/2023, HODECO sở hữu 30.490.000 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu, tương ứng sở hữu 47,27% vốn điều lệ Công ty Đại Dương Vũng Tàu.

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Đại Dương Vũng Tàu có 05 cổ đông gồm HODECO và 4 cổ đông đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ HODECO.

Về cơ sở xác định giá chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Đại Dương Vũng Tàu:

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 46/NQ-HDQT ngày 29/09/2022, Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng 11.404.407 cổ phần Công ty Đại Dương Vũng Tàu cho đối tác (tương ứng 55,63% số lượng cổ phần công ty).

Tổng giá trị chuyển nhượng 11.404.407 cổ phần của Công ty Đại Dương Vũng Tàu được Công ty thống nhất sau khi đàm phán với đối tác là 900.000.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm tỷ đồng). Việc chuyển nhượng số lượng cổ phần cho đối tác sẽ tiến hành theo các giai đoạn.

Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng 5.010.000 cổ phiếu cho đối tác và tạm ghi nhận giá trị đã chuyển nhượng là 394.771.950.000 đồng.

(3): Công ty Cổ phần Đại Hồng Sơn là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco.

(4): Từ ngày 12/10/2023 đến ngày 07/11/2023, HODECO hoàn tất nhận chuyển nhượng 4.872.840 cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế, do đó Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế chính thức trở thành công ty liên kết của HODECO với tỷ lệ HODECO sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế là 37,19%.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ

HODECO chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 26/09/2001 với số vốn điều lệ là 20.688.500.000 đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, HODECO chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần của HODECO như sau:

Bảng 3: Quá trình tăng vốn điều lệ của HODECO

DVT giá trị: đồng

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2002		20.688.500.000	Chuyển đổi sang công ty cổ phần	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 2 ngày 31/12/2002
19/04/2007	60.591.500.000	81.280.000.000	Trả cổ tức, cổ phiếu thưởng và phát hành cho cổ đông hiện hữu (niêm yết lần đầu)	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCD thường ngày 28/09/2006 và Nghị quyết ĐHĐCD ngày 02/03/2007 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 06 ngày 19/04/2007
04/02/2010	26.693.910.000	107.973.910.000	Trả cổ tức đợt 1 năm 2009 tỷ lệ 10% Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 22,87%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCD số 92/NQCD-PTN ngày 22/07/2009 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Giấy chứng nhận 443/UBCK-GCN ngày 30/10/2009 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 15 ngày 04/02/2010
12/08/2010	92.026.090.000	200.000.000.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2009 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% Thưởng cổ phiếu tỷ lệ 3:1 Chào bán riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCD thường niên năm 2010 ngày 10/03/2010 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
			4.524.270 cổ phần	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 16 ngày 12/08/2010
15/06/2011	38.999.020.000	238.999.020.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2010 bằng cổ phiếu tỷ lệ 20%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 1053/UBCK – QLPH ngày 14/4/2011 của UBCKNN Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 18 ngày 15/06/2011
17/07/2012	35.098.390.000	274.097.410.000	Trả cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Thông báo đã nhận đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho HODECO trên website UBCKNN ngày 15/05/2012 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 19 ngày 17/07/2012
24/04/2015	137.034.580.000	411.131.990.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 35% Trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 24/NQ.ĐHĐCĐ ngày 27/04/2014 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 6558/UBCK-QLPH ngày 25/11/2014 của UBCKNN về việc phát hành thêm cổ phiếu của HDC Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 21 ngày

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
13/01/2017	39.657.270.000	450.789.260.000	Trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%	<p>24/04/2015</p> <p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 16/04/2016</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 7420/UBCK-QLCB ngày 11/11/2016 của UBCKNN về việc tài liệu cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của HDC</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 22 ngày 13/01/2017</p>
09/08/2018	53.523.410.000	504.312.670.000	Trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu tỷ lệ 12%	<p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 26/NQ.ĐHĐCĐ ngày 31/03/2018</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 3663/UBCK-QLCB ngày 11/06/2018 của UBCKNN</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 24 ngày 09/09/2018</p>
12/07/2019	74.931.730.000	579.244.400.000	Trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%	<p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 số 26/NQ.ĐHĐCĐ ngày 20/04/2019</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2990/UBCK-QLCB ngày 15/05/2019 của UBCKNN</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 25 ngày</p>

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
				12/07/2019
30/06/2020	85.913.970.000	665.158.370.000	Trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%	<p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 41/NQ.ĐHCD ngày 16/04/2020</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 3286/UBCK-QLCB ngày 13/05/2020 của UBCKNN về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của HDC</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 26 ngày 30/06/2020</p>
03/08/2021	166.280.370.000	831.438.740.000	Trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu tỷ lệ 25%	<p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 43/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2021</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2743/UBCK-QLCB ngày 09/06/2021 của UBCKNN về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của HDC</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKKD số 3500444601 lần thứ 27 ngày 03/08/2021</p>
28/10/2021	33.257.900.000	864.696.640.000	Phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động	<p>Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 43/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2021</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 3835/UBCK-QLCB ngày 22/07/2021 của UBCKNN</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</p>

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
				Giấy CNĐKDN số 3500444601 lần thứ 28 ngày 28/10/2021
18/07/2022	216.160.290.000	1.080.856.930.000	Trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu tỷ lệ 25%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 18/NQ.ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2957/UBCK-QLCB ngày 19/05/2022 của UBCKNN Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKDN số 3500444601 lần thứ 29 ngày 18/07/2022
13/07/2023	270.191.880.000	1.351.048.810.000	Trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu tỷ lệ 25%	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2696/UBCK-QLCB ngày 17/05/2023 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của HDC Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Giấy CNĐKDN số 3500444601 lần thứ 30 ngày 13/07/2023

(Nguồn: HODECO)

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2023, HODECO không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của HODECO tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 135.104.881 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 135.104.881 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông của HODECO

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	17.154	133.926.214	99,13
1	Tổ chức	50	1.424.132	1,06
2	Cá nhân	17.104	132.502.082	98,07
II	Cổ đông nước ngoài	150	1.178.667	0,87
1	Tổ chức nước ngoài	21	592.097	0,44
2	Cá nhân	129	586.570	0,43
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0,00
IV	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00
	Tổng cộng	17.304	135.104.881	100

(Nguồn: DSCĐ của HODECO do VSDC lập ngày 04/03/2024)

8.2 Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3 Các loại chứng khoán khác

Tính đến ngày 31/12/2023, HODECO có các trái phiếu đang lưu hành như sau:

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

Bảng 5: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 31/12/2023

Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	Giá trị phát hành (tỷ đồng)	Số lượng TP phát hành	Số lượng TP đang lưu hành	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Hình thức phát hành
HDCH2224001	100	30	300	300	31/10/2022	31/10/2024	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HDCH2224002	100	70	700	700	30/12/2022	30/12/2024	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
Tổng		100	1.000	1.000			

(Nguồn: HODECO)

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HODECO theo quy định pháp luật: 49% (căn cứ văn bản số 3046/UBCK-PTTT ngày 25/05/2023 của UBCKNN).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HODECO theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và quy định tại Điều lệ: 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HODECO theo số liệu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam công bố ngày 03/04/2024: 2,94%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh



10.1.1 Hoạt động kinh doanh chính



❖ Hoạt động kinh doanh bất động sản



Tiền thân của HODECO là doanh nghiệp nhà nước về phát triển nhà do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thành lập. Do đó, hoạt động kinh doanh của HODECO gắn liền với nhiều dự án bất động sản có quy mô lớn tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bao gồm nhiều loại hình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, khu nhà ở, căn hộ - khách sạn nghỉ dưỡng... Qua bề dày 32

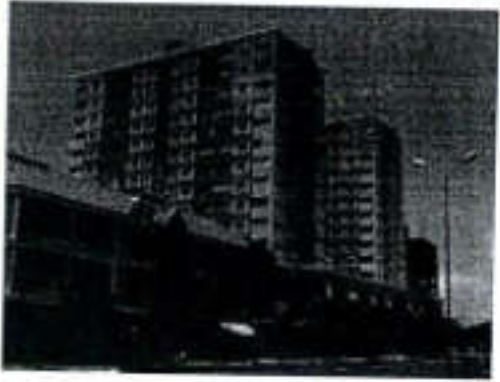

năm hình thành và phát triển, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường bất động sản khu vực phía Nam.

Bảng 6: Một số Dự án BĐS đã hoàn thành của HODECO

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
1	<p>Dự án Chung cư Bình Giã Resident</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 265 tỷ đồng • Diện tích đất dự án: 3.261,4 m² • Diện tích đất xây dựng: 2.186 m² • Đất cây xanh và đường nội: 1.117,4 m² • Số tầng cao: 20 tầng và 01 tầng hầm • Tổng số căn hộ: 317 căn • Diện tích căn hộ: 55 – 83 m² • Năm hoàn thành: 2017 	
2	<p>Dự án Chung cư Bình An</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 234,9 tỷ đồng • Diện tích đất của dự án: 4.218 m² • Diện tích xây dựng: 2.121 m² • Tổng diện tích sàn: 38.238 m² • Quy mô: Dự án có 15 tầng (1 tầng trệt, 1 tầng lửng, 14 tầng để ở) • Tổng số căn hộ: 378 căn • Diện tích căn hộ: 55-66 m² • Năm hoàn thành: 2017 	

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
3	<p>Chung cư Lô A - 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường 3, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 276 tỷ đồng • Diện tích đất dự án: 2.762 m² • Diện tích xây dựng: 2.060 m² • Diện tích sàn: 35.626 m² • Quy mô: Dự án cao 18 tầng. Tầng 1 và 2 của tòa nhà sử dụng làm Trung tâm thương mại, 16 tầng còn lại để ở. Ngoài ra, tòa nhà còn 1 tầng hầm sử dụng làm bãi đậu xe. • Tổng số căn hộ: 320 căn • Diện tích các căn hộ: 50 m² – 121 m² • Năm hoàn thành: 2015 	
4	<p>Chung cư Lô B - 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường 3, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 314 tỷ đồng • Diện tích đất dự án: 4.038,3 m² • Diện tích xây dựng: 3.098 m² • Diện tích sân, đường đi bộ: 940m² • Tổng diện tích sàn: 55.819 m² • Tổng số căn hộ: 510 căn • Số tầng cao: 19 tầng trong đó tầng trệt và tầng hầm làm bãi đậu xe, khu kỹ thuật và dịch vụ; 17 tầng căn hộ để ở • Năm hoàn thành: 2012 	



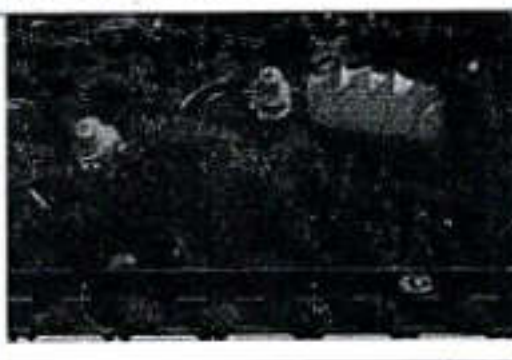

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
5	<p>Khu nhà ở đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 104,7 tỷ đồng (hệ thống hạ tầng kỹ thuật) • Tổng diện tích: 21,45 ha • Diện tích đất ở: 123.702 m² • Diện tích cây xanh: 17.858 m² • Công trình công cộng (nhà trẻ, trường học, khu văn hóa thể thao): 18.359 m² • Công trình giao thông: 67.545 m² • Công trình kỹ thuật: 1.422 m² • Quy mô: 520 nền, bao gồm 245 nền liên kế, 212 nền biệt thự. • Năm hoàn thành: 2017 	
6	<p>SIÊU THỊ KẾT HỢP CHUNG CƯ 18 TẦNG PHÚ MỸ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: Khoảng 206 tỷ đồng (không tính 5.000 m² làm Siêu thị) • Diện tích đất: 4.000 m² • Diện tích xây dựng: 2.609 m² • Diện tích sân vườn, bãi đậu xe, đường đi bộ: 1.391 m² • Tổng diện tích sàn: 43.647,2 m² • Tầng cao: 18 tầng, 01 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật • Tổng số căn hộ: 352 căn • Năm hoàn thành: 2012 	

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
7	<p>TỔ HỢP CHUNG CƯ 15 TẦNG – TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Khu Trung Tâm Thương Mại, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 120 tỷ đồng • Số tầng cao: 15 tầng • Quy mô: Với gần 300 căn hộ chung cư kết hợp với 18 căn dịch vụ thương mại bao quanh cao 3 tầng, tạo ra 1 tổng thể kiến trúc đẹp, vững chắc và hợp lý cho Trung tâm Thương mại Vũng Tàu. • Năm hoàn thành: 2005 	
8	<p>CĂN HỘ - KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP A LA CARTE VŨNG TÀU (FUSION SUITES VŨNG TÀU) ĐẠT CHUẨN 4 SAO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Số 02, đường Trương Công Định, Phường 2, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng mức đầu tư: 551 tỷ đồng • Tổng diện tích: 1.968,3 m² • Quy mô: 20 tầng, 171 phòng và căn hộ cùng các khu vực tiện ích như Maia spa, nhà hàng Fresh, cafe Roast, quầy bar Breeze trên sân thượng, hồ bơi, khu đa chức năng và các khu phụ trợ. • Đơn vị quản lý: Tập đoàn Fusion • Năm hoàn thành: Tháng 7/2020 	 <p>PHỐI CẢNH DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU</p>

(Nguồn: HODECO)

Hiện nay HODECO đang tiếp tục triển khai nhiều dự án bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Năm 2024, Công ty tập trung vào triển khai hoàn thành giai đoạn 1 của dự án Khu nhà ở Hải Đăng – The Light City tại Phường 12, TP. Vũng Tàu với quy mô giai đoạn 1 lên tới hơn 27ha, đồng thời Công ty tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý cho các dự án khác, nhận chuyển nhượng đất/giải phóng mặt bằng để tích lũy quỹ đất cho các dự án tiếp theo.

Bảng 7: Các dự án đang triển khai đầu tư của HODECO

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
1	<p>Dự án Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City”</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí dự án: Phường 12, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. • Dự án có tổng diện tích 49 ha, quy mô giai đoạn 1 là 27,2 ha, trong đó phát triển: <ul style="list-style-type: none"> - 490 căn nhà liền kề (51.702 m²) có diện tích từ 100 - 157 m² - 213 căn biệt thự (68.193 m²) có diện tích từ 239 - 385 m² - Khoảng 400 căn hộ chung cư (6.774 m²) - Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh • Quy mô giai đoạn 1 cụ thể: <ul style="list-style-type: none"> - Đất khu nhà ở: 46,49% - Đất công trình công cộng: 9,42% - Đất cây xanh, thể thao: 4,38% - Đất giao thông: 39,71% - Quy mô số người: 4.000 - Mật độ xây dựng: Nhà liền kề: 80%; nhà biệt thự: 45%; nhà chung cư: 60% • Giai đoạn 1 của dự án triển khai trên diện tích 27,2 ha, phát triển đa dạng các loại hình nhà ở bao gồm 490 nhà liền kề có diện tích từ 100 - 157 m², 213 biệt thự có diện tích từ 239 - 385 m² và khoảng 400 căn hộ chung cư. • Tiện ích nội khu đồng bộ bao gồm: Trường học, Trung tâm y tế, Khu phức hợp thể thao, 	   

giải trí, công viên cây xanh...

- Tiện ích ngoại khu: Trung tâm hành chính TP. Vũng Tàu, Bệnh viện Đa Khoa mới TP. Vũng Tàu, Khu du lịch giải trí du lịch Sài Gòn Atlantis...
- Tổng mức đầu tư giai đoạn 1: Ước tính 2.756 tỷ đồng.

b) Tiến độ Dự án

• **Về pháp lý dự án:**

- Đã có Giấy chứng nhận đầu tư (số 49121000298 ngày 25/11/2011)/ Chấp thuận chủ trương đầu tư (VB số 1618/UBND-VP ngày 02/03/2017).
- Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 (VB số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 & số 6817/QĐ-UBND ngày 11/09/2018).
- Đã có giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật (GPXD số 45 ngày 06/08/2019).
- Đã có giấy phép xây dựng công trình nhà ở liền kề, biệt thự và công viên dịch vụ công cộng (GPXD số 45 ngày 09/07/2020; GPXD số 62 ngày 24/08/2020; GPXD số 13 ngày 21/7/2022; GPXD số 14 ngày 22/07/2022).
- Đã nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật (VB số 3413/SXD-PTĐT & TKT ngày 15/08/2022).
- Thông báo về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua căn nhà ở hình thành trong tương lai đợt 1 và 2 của giai đoạn 1 theo các thông báo số: 4943/SXD-QLN ngày 10/11/2022 và 3267/SXD-QLN ngày 05/07/2023 của Sở Xây dựng.

• **Về thi công:**

- Đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên phần đất thuộc quyền sử dụng sở hữu của Công ty. Tiếp tục thi công phân hạng mục san nền đối với phần diện tích còn lại giai đoạn 1; san



nền phần diện tích vừa nhận chuyển nhượng 3.000 m² giai đoạn 1; thi công xây dựng phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) 44 căn lô LK2; phần đúc và ép cọc cho 34 căn LK8; hoàn thiện 02 công viên CX5, CX8 và tiếp tục bàn giao nhà cho khách hàng tại các lô đã hoàn thành LK9; LK7; LK4 và LK5.

• **Kế hoạch năm 2024:**

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. Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2 của dự án. Tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm: 5 ha.

Về công tác thi công: Tiếp tục thi công phần hạng mục san nền phần diện tích còn lại; và phần diện tích đường mòn, mương nước thuộc đất Nhà nước xen kẽ chưa giải phóng được thuộc giai đoạn 1 (khoảng 60.995,7 m²), sau khi có mặt bằng. Thi công hoàn thành hạng mục xây dựng nhà liên kế xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) 44 căn lô LK2; phần thô của 46 căn LK3; 34 căn LK8. Tiếp tục thi công hoàn chỉnh và bàn giao đưa vào khai thác 02 công viên CX5, CX8. Tiếp tục phối hợp các phòng, ban bàn giao nhà cho khách hàng thuộc các lô LK4,5,7,9.

2 Dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II

a) Tổng quan Dự án

- Vị trí: Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Tổng diện đất phê duyệt quy hoạch: 25 ha
- Tổng diện tích được giao để thực hiện: 17,6 ha
- Diện tích đất ở: nhà biệt thự: 79.367,7 m²; nhà tái định cư: 7.648,7 m²; nhà cao tầng: 6.770 m²



- Diện tích đất trường học, nhà trẻ: 43.643,9 m²
- Diện tích đất cơ quan: 30.778,3 m²
- Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: 35.669,6 m²
- Diện tích cây xanh: 12.283 m²
- Diện tích đất giao thông: 34.448,5 m²
- Trong Khu Biệt thự Đồi Ngọc Tước II, ứng với các lô đất là 11 mẫu nhà khác nhau được thiết kế đa dạng, hợp lí, sang trọng để khách hàng có thể chọn lựa phù hợp với nhu cầu và sở thích của gia đình.
- Tổng mức đầu tư: Khoảng 570 tỷ đồng.

b) Tiến độ Dự án

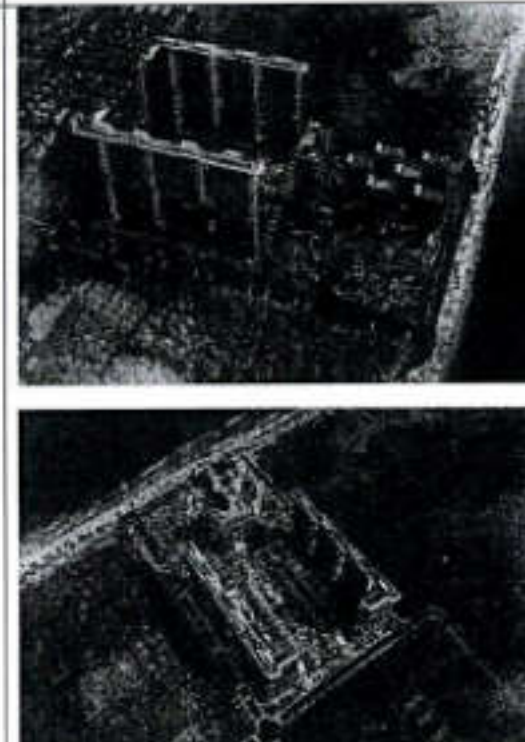
• **Về pháp lý dự án:**

- Đã có chấp thuận chủ trương và địa điểm số 1521/UB.VP ngày 08/05/2001.
- Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 (QĐ số 10387/QĐ.UB ngày 31/12/2002; QĐ số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013).
- Dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp cho tiếp tục xây dựng và không cần phải cấp Giấy phép xây dựng (theo Văn bản số 970/SXD-QHKT ngày 29/03/2018 của Sở Xây dựng).

• **Về thi công:**

- Đã thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, san nền... cho Lô A, B, D, E, F và bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý (lô F chưa bàn giao).
- Trong đó, đã bán 57 căn biệt thự. Đã xây dựng 3 căn biệt thự mẫu; xây dựng xong phần móng tại lô A, B của 31 căn biệt thự. Đã cấp giấy Chứng nhận QSDĐ cho các lô A+B+D+E.
- Hiện nay, đang thực hiện điều chỉnh Quy hoạch cục bộ 1/500 do ranh đất thực tế có sai lệch và đang triển khai hạ tầng các



	<p>đường số 1, 4, 7, 9.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kế hoạch từ 2024: <p>Về pháp lý dự án: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 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.</p> <p>Về công tác thi công: Tiếp tục triển khai thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) các con đường 1,8,9 và san lấp mặt bằng phần còn lại các lô G, H, I, khi có bản giao mặt bằng; Triển khai thi công phần công lỏi vào dự án từ đường 3/2 đi vào đường số 9.</p>	
<p>3</p>	<p>Dự án Khu Du lịch Đại Dương (Antares)</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu Dự án tọa lạc tại Chí Linh – Cửa Lấp, Phường 11, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu <ul style="list-style-type: none"> Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch N6 Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch R1 và Biển Đông với 320m bãi biển Phía Đông Bắc: Đường quy hoạch D15 kéo dài Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch D13 Quy mô diện tích: 195.979,4 m² Diện tích đất xây dựng công trình: 48.129 m² Diện tích đất cây xanh, thảm cỏ, mặt nước: 75.524 m² Diện tích đất đường giao thông, bãi đậu xe: 72.290 m² Dự án phát triển thành quần thể du lịch - nghỉ dưỡng với đa dạng các phân khu chức năng 	

nhu: khu Condotel, khu Retreat, biệt thự nghỉ dưỡng, quần thể khách sạn kết hợp phố đi bộ và chợ đêm, shophouse, khu vui chơi giải trí indoor và outdoor, bãi biển...


- Quy mô công suất phục vụ khách du lịch: 6.000 người
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 8.447 tỷ đồng



b) Tiến độ Dự án

• **Về pháp lý dự án:**

- Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100% đất thương mại dịch vụ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 333979 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/11/2023).
- Đã có giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5721037438 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp chứng nhận lần đầu ngày 24/09/2010 và thay đổi lần thứ hai ngày 14/07/2022.
- Đã có Quyết định chủ trương đầu tư số 1570/QĐ-UBND ngày 27/05/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu v/v chấp thuận thay đổi nhà đầu tư dự án Khu du lịch Đại Dương, điều chỉnh từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương sang Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu.
- Đã có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư số 2462/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Đã có Quy hoạch 1/500 (Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010 của UBND TP. Vũng Tàu).
- Ngày 30/12/2022, dự án đã được UBND TP. Vũng Tàu phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 14682/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND TP. Vũng Tàu).



	<ul style="list-style-type: none"> • Về thi công dự án: <ul style="list-style-type: none"> - Đã ký kết hợp đồng với đối tác để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. - Về cơ bản đã hoàn thành việc thi công đường D15. Đang đẩy nhanh tiến độ thi công đường D8 và hạ tầng kỹ thuật khác (nằm trong dự án). • Kế hoạch dự kiến: <ul style="list-style-type: none"> - Cuối năm 2024: Dự kiến hoàn thành 60-80% Khu căn hộ du lịch 36 tầng; hoàn thành khối Biệt thự du lịch (1-8); hoàn thành 02 Khách sạn 12 tầng; hoàn thành phần ngầm (2 hầm) và tiếp tục xây dựng phần khung kết cấu của khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng và khách sạn cao 45 tầng. - Cuối năm 2025: Dự kiến hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng khối Khu căn hộ du lịch 36 tầng và hoàn thành 02 Khách sạn 12 tầng; hoàn thành khung kết cấu và hoàn thiện cơ bản khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng và khách sạn cao 45 tầng. - Cuối năm 2026: Dự kiến hoàn thành toàn bộ khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng và khách sạn cao 45 tầng và 2 tầng hầm; hoàn thành 02 Khách sạn 12 tầng còn lại và hoàn thành toàn bộ dự án và đưa vào hoạt động. 	
4	<p>Dự án Khu nhà ở Phía Tây Đường 3/2</p> <p>a. Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Khu nhà ở Tây 3/2 nằm trên mặt tiền đường Hàng Điều (được quy hoạch rộng 36m); phía Đông Nam cách Đường 3/2 (Quốc lộ 51C) 50m; phía Tây Bắc cách Đường 2/9 (Quốc lộ 51B) 100m. Dự án nằm trong vùng giao thông huyết mạch kết nối Vũng Tàu – TP.HCM và chỉ cách bãi biển Chí Linh 5 phút. Khu nhà ở Tây 3/2 sở hữu vị trí đắc địa khi nằm giữa trung tâm đô thị mới - khu Bắc Vũng Tàu và khu trung tâm dịch vụ, du lịch, 	

	<p>giải trí trọng điểm Chí Linh - Cửa Lấp.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: Khoảng 6,3 ha • Diện tích đất ở: 41.593,2 m² • Diện tích đất cây xanh: 150 m² • Diện tích đất giao thông: 21.604,6 m² • Sản phẩm cung cấp: <ul style="list-style-type: none"> - Nhà liên kế: 73 căn - Biệt thự: 112 căn <p>b. Tiến độ Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Về pháp lý dự án: <ul style="list-style-type: none"> - Đã có quy hoạch 1/500 (Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 13/09/2007 và Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 01/12/2010). - Công ty hiện đang xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 phần diện tích dự án tiếp giáp tuyến giao thông mương thoát nước của thành phố. • Về thi công dự án: <ul style="list-style-type: none"> - Đã thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật. - Đã thi công xong phần khung sườn các mẫu nhà liên kế. - Đang tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại khoảng 2ha của dự án tiếp giáp đường quy hoạch Hàng Điều. - Đã ký hợp đồng với HDBank để hỗ trợ khách hàng vay vốn khi mua sản phẩm tại dự án. 	
<p>5</p>	<p>Dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ</p> <p>a. Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. <ul style="list-style-type: none"> - Phía Bắc giáp đường quy hoạch số 11C - Phía Đông giáp đường quy hoạch D2 	


- Phía Nam giáp đất của dân
- Phía Tây giáp đất của dân
- Diện tích khu đất: 63.380,67 m²
- Đất ở: 39.399,6 m²
- Đất công trình công cộng: 3.719 m²
- Đất giao thông đối nội: 13.114,07 m²
- Đất giao thông đối ngoại: 7.208 m²
- Quy mô dân số: khoảng 3.400 người
- Tổng mức đầu tư: khoảng 497 tỷ
- Sản phẩm cung cấp:
 - Nhà ở liền kề: 319 căn
 - Chung cư 9 tầng
 - Chung cư 15 tầng

b. Tiến độ dự án

• Về pháp lý dự án:

- Dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 12387/UBND-VP ngày 15/12/2017.
- Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 03/02/2009; đã được điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định số 1949/QĐ-UBND ngày 13/07/2017 và Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 12/06/2020.
- Đã có giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật (GPXD số 57 ngày 02/08/2018).
- Đã có giấy phép xây dựng công trình nhà ở liền kề (GPXD số 16 ngày 04/03/2019).
- Công ty triển khai thiết kế và xin phép xây dựng 02 block Nhà ở xã hội CC1 và CC2. Công ty đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở cho block NOXH CC2.

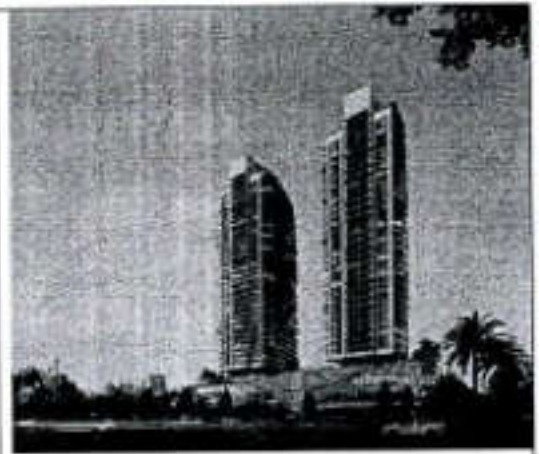




	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty hiện đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 để đảm bảo dành đủ quỹ đất để đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và thực hiện chính sách của Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng nhà xã hội. • Về thi công dự án: <ul style="list-style-type: none"> - Công ty đã triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng khung sườn nhà liên kế của dự án theo đúng tiến độ và quy hoạch được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, UBND thị xã Phú Mỹ phê duyệt. Công ty chuẩn bị đầu tư xây dựng nhà ở xã hội CC1, CC2 thuộc dự án. • Kế hoạch năm 2024: <p>Về pháp lý: Hoàn thành xin cấp phép xây dựng và khởi công chung cư nhà ở xã hội CC1 và CC2. Hoàn thành giải phóng mặt bằng đường 81 nối tiếp và kết nối dự án. Hoàn thành xin giao/ thuê đất xen kẽ trong dự án. Các thủ tục đất đai khác: Chuyển mục đích sử dụng đất sau khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho phép điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án, mua thêm đất còn lại của Chung cư CC1.</p> <p>Về công tác thi công: Tiếp tục triển khai và hoàn thành thi công thô các lô liên kế 1,2,8 (116 căn). Thực hiện tiếp tục bàn giao nhà cho khách hàng các lô LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK9 (204 căn). Thi công xây dựng Chung cư CC1 và CC2 ngay sau khi có giấy phép xây dựng.</p> 	
6	<p>Dự án Khu nhà ở kết hợp du lịch Hodeco Seavillage phía Đông 3/2</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí dự án: Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. - Phía Đông Bắc giáp: Tuyến đường D6 (dự kiến). - Phía Đông Nam giáp: Khu nhà ở Thanh Bình. 	


- Phía Tây Bắc giáp: Đất hoa màu và tuyến đường D5.
- Phía Tây Nam giáp: Đất ruộng cỏ.
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 25.849,7 m² bao gồm:
 - Đất nhà ở liền kề;
 - Đất căn hộ khách sạn thương mại dịch vụ du lịch;
 - Đất chung cư cao tầng;
 - Đất cây xanh công cộng;
 - Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Quy mô dân số: Khoảng 600 người.



b) Tiến độ dự án

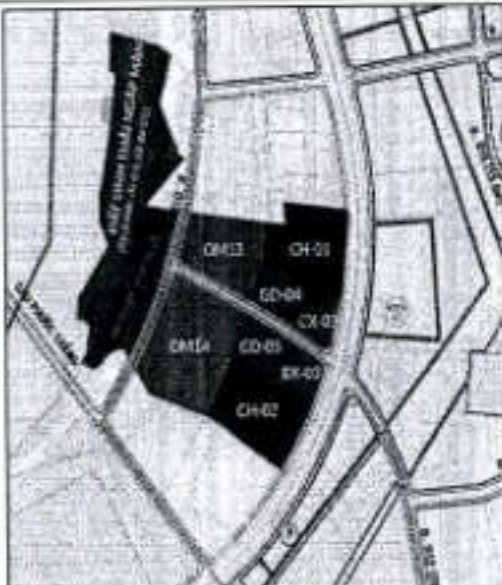

- **Về pháp lý dự án:**
 - Dự án đã được UBND TP. Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4127/QĐ-UBND ngày 21/08/2009; Dự án đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho HODECO làm chủ đầu tư tại văn bản số 846/UBND ngày 26/01/2018.
 - Công ty đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 để đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và hạ tầng xã hội chung trong toàn phường cũng như thống nhất với định hướng phát triển chung của Thành phố, sớm hiện thực hóa đồ án và đưa công trình vào vận hành, sử dụng.
- **Kế hoạch năm 2024:** Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án và cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.



<p>7</p>	<p>Dự án Khu biệt thự Trần Phú (khu nhà ở bãi dâu)</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí dự án: Phường 5, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu • Diện tích đất dự án: 13.287,2 m² • Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 8.161,95 m² (23 căn) • Đất công trình công cộng: 430,16 m² • Đất cây xanh: 180 m² • Đất giao thông: 4.515,09 m² • Quy mô dân số: Khoảng 95 người • Tổng mức đầu tư: Khoảng 450 tỷ đồng <p>b) Tiến độ dự án</p> <p>Về pháp lý dự án:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã có chủ trương cho phép đầu tư (VB số 6173/UBND-VP ngày 18/06/2020). - Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng Đất (CO 823103 và CO 823102 ngày 23/10/2018). - Đang lập thủ tục cấp Quyết định chủ trương đầu tư. 	
<p>8</p>	<p>Dự án Khu nhà ở xã hội HODECO Phú Mỹ</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí thực hiện dự án: Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Phía Bắc giáp: đường quy hoạch số 27 - Phía Đông và Nam giáp: đường quy hoạch nội bộ khu dân cư 6A - Phía Tây giáp: Quốc lộ 51 <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất dự án: 17.823,8 m² • Đất xây dựng nhà chung cư: 6.238,33 m² • Đất công trình phụ trợ: 443,72 m² • Đất cây xanh: 4.460 m² • Đất giao thông: 7.125,47 m² 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Quy mô dân số: Khoảng 2.500 người • Tổng mức đầu tư: Khoảng 689 tỷ đồng <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Về pháp lý dự án: <ul style="list-style-type: none"> - Dự án đã được UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư ngày 30/10/2019. - Công ty hiện đang phối hợp với UBND thị xã Phú Mỹ để nhận mặt bằng, từ đó có kế hoạch triển khai các bước tiếp theo một cách cụ thể. 	
<p>9</p>	<p>Dự án Khu đô thị Phước Thắng</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí dự án: Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. <ul style="list-style-type: none"> - Phía Bắc giáp: Đường vào chi đội kiểm ngư - Phía Tây giáp: Sông Dinh - Phía Đông giáp: Quốc lộ 51 (Đường Võ Nguyên Giáp) - Phía Nam giáp: Đường 30/4 • Diện tích khu đất: Khoảng 778.279 m² • Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.497 tỷ đồng <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Công ty hiện đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý tại dự án. Khẩn trương hoàn thành và có giấy phép quy hoạch 1/500 của dự án (điều chỉnh). 	

<p>10</p>	<p>Dự án Chung cư Thống Nhất</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí thực hiện dự án: Phường 3, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. • Diện tích đất dự án: 2.641,1 m² • Tổng mức đầu tư: Khoảng 536 tỷ đồng <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Công ty hiện đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và xin điều chỉnh quy hoạch phù hợp với quy hoạch của Thành phố. 	
<p>11</p>	<p>Dự án Antares Island (Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland)</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí dự án: Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. • Diện tích đất dự án: 234,46 ha • Tổng mức đầu tư: Khoảng 4.753 tỷ đồng • Bao gồm: Khu công cộng, trung tâm văn hóa, Khu biệt thự, chung cư cao cấp, Khu dịch vụ du lịch, liên hợp thể thao giải trí, Khu cây xanh phục hồi và phát triển. <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> • Công ty hiện đang triển khai công tác chuẩn bị thực hiện đầu tư dự án. 	

<p>12 Dự án Khu nhà ở Cỏ Mây</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Vị trí dự án: Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. <ul style="list-style-type: none"> Ngay gần Cầu Cỏ Mây đi TP. Bà Rịa. Thuộc địa phận phường 12, TP. Vũng Tàu. Mặt tiền giáp với đường Võ Nguyên Giáp. Một mặt tiếp giáp với sông Dinh. Quy mô dự án: Tổng diện tích dự kiến: 36 ha. Diện tích đã GPMB: 18,5 ha. <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Đang tiến hành giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đang thực hiện đăng ký Kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Chưa lập thủ tục đầu tư và quy hoạch 1/500. 	 <p>DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CỎ MÂY</p>
<p>13 Dự án Khu đô thị Long Điền</p> <p>a) Tổng quan Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Vị trí dự án: Thuộc địa phận xã An Ngãi, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. <ul style="list-style-type: none"> Nằm trên trục đường Quốc lộ 44A Một mặt tiếp giáp với sông Cỏ Mây Quy mô dự án: Tổng diện tích dự kiến: 36 ha. Diện tích đã GPMB: 15,7 ha Tổng mức đầu tư: 2.466 tỷ đồng <p>b) Tiến độ dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Đang tiến hành giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chưa lập thủ tục đầu tư và quy hoạch 1/500. Công ty đã hoàn thành đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo. 	

(Nguồn: HODECO)

❖ **Hoạt động xây dựng, thương mại và dịch vụ**

Hoạt động xây dựng

Hiện tại, HODECO không nhận các hợp đồng thi công xây dựng từ các tổ chức doanh nghiệp bên ngoài mà HODECO chủ yếu chỉ tập trung thi công xây dựng cho các dự án do chính HODECO làm chủ đầu tư.

Hoạt động thương mại và dịch vụ

Công ty hiện đang khai thác cho thuê 03 tầng thương mại tại HODECO Plaza và khai thác diện tích thương mại dịch vụ thuộc sở hữu của Công ty tại các chung cư hoặc tòa nhà do Công ty đầu tư:

STT	Tòa nhà	Địa điểm	Chủ sở hữu	Diện tích khả dụng cho thuê (m ²)	Diện tích đã cho thuê (m ²)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
I	Phần do HODECO quản lý			28.924,10	24.052,30	83,16%
1	Tầng 3 HODECO Plaza	Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	1.189,60	897,6	75,45%
2	36 Nguyễn Thái Học	36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	18.866,20	18.866,2	100%
3	Chung cư lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	3.637,50	665,7	18,30%
4	Chung cư Bình An	Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	1.161,0	609,0	52,45%
5	Chung cư Bình Giã Resident	Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	1.056	-	0%
6	Khu đối 2, phường 10	Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	3.013,8	3.013,8	100%
II	Phần do Công ty HODECO M&S thuê và quản lý			15.716,80	15.716,80	100%
1	Nhà xe chung cư lô A 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	613,8	613,8	100%
2	Nhà xe chung cư lô B 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	1.770,1	1.770,1	100%
3	Nhà xe chung cư Bình Giã Resident	Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	1.255	1.255	100%

STT	Tòa nhà	Địa điểm	Chủ sở hữu	Diện tích khả dụng cho thuê (m ²)	Diện tích đã cho thuê (m ²)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
4	Nhà xe chung cư Bình An	Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	786	786	100%
5	Công Viên nước	36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	8.900,4	8.900,4	100%
6	Bãi xe Coopmart	36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	2.107	2.107	100%
7	Văn phòng Công ty HODECO M&S	36 Nguyễn Thái Học, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	HODECO	284,5	284,5	100%

(Nguồn: HODECO)

Hiện tại, một số BĐS cho thuê của Công ty chưa được lấp đầy (tầng 3 HODECO, chung cư Bình Giã...) là do chưa thỏa thuận được mức giá phù hợp, cũng như ngành nghề kinh doanh của một số đơn vị cho thuê không phù hợp với mục đích sử dụng tại các mặt bằng cho thuê. HODECO đang tích cực tìm kiếm khách hàng để gia tăng tỷ lệ cho thuê tại các tòa nhà trên.

Bên cạnh đó, tháng 7/2020, HODECO chính thức đưa vào hoạt động Khu căn hộ - khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp Fusion Suites Vũng Tàu đạt chuẩn 4 sao, đánh dấu bước khởi đầu của HODECO trong việc đầu tư xây dựng các bất động sản nghỉ dưỡng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Doanh thu hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa

Doanh thu hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa của Công ty là doanh thu từ sản xuất bê tông tươi cung cấp chủ yếu cho các công trình xây dựng của các khách hàng trong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của HODECO hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

10.1.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

❖ Cơ cấu doanh thu

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Cung cấp dịch vụ	60.557	4,85%	121.187	10,74%	90.261	16,87%

Doanh thu thuần	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Kinh doanh BĐS	1.186.977	95,15%	1.007.663	89,26%	444.620	83,13%
Tổng cộng	1.247.534	100%	1.128.851	100%	534.881	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chính của HODECO và đóng góp phần lớn vào doanh thu thuần của HODECO. Trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty mẹ, kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn, cụ thể trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023 lần lượt chiếm tỷ trọng là 95,15%, 89,26% và 83,13%; tỷ trọng còn lại là từ hoạt động cung cấp dịch vụ. Doanh thu thuần của công ty mẹ năm 2022 đạt 1.128 tỷ đồng, giảm 9,51% so với năm 2021. Năm 2023, doanh thu thuần công ty mẹ sụt giảm mạnh, đạt 534 tỷ đồng, giảm 52,62% so với doanh thu thuần của năm 2022.

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần công ty hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Bán thành phẩm, hàng hóa	118.773	8,78%	137.749	10,61%	101.540	15,26%
Cung cấp dịch vụ	63.187	4,67%	139.956	10,78%	118.395	17,79%
Hợp đồng xây dựng	(763)	(0,06)%	0	0,00%	903	0,14%
Kinh doanh BĐS	1.171.125	86,60%	1.020.326	78,61%	444.619	66,81%
Tổng cộng	1.352.323	100%	1.298.031	100%	665.457	100%

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Đối với cơ cấu doanh thu hợp nhất của HODECO, kinh doanh bất động sản cũng là hoạt động chính, đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu. Trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023, bất động sản lần lượt chiếm tỷ trọng là 86,60%, 78,61% và 66,81% trên doanh thu thuần; thành phẩm và hàng hóa là nhóm đóng góp tiếp theo với tỷ trọng từ 8% đến 16% doanh thu thuần; còn lại là đóng góp từ hoạt động cung cấp dịch vụ và xây dựng từ 4% đến 18% doanh thu thuần.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 đạt 1.298 tỷ đồng, giảm 4,01% so với năm 2021 do thị trường bất động sản năm 2022 gặp nhiều khó khăn, cụ thể doanh thu kinh doanh bất động sản giảm 12,88% so với cùng kỳ trong khi đây là hoạt động chính và chiếm tỷ trọng lớn nhất (78,61%) trong cơ cấu doanh thu; xây dựng không ghi nhận doanh thu; trong khi hai hoạt động

còn lại đều có tăng trưởng so với cùng kỳ: bán thành phẩm, hàng hóa tăng 15,98% và cung cấp dịch vụ tăng 121,49% so với cùng kỳ.

Năm 2023 tiếp tục là một năm rất khó khăn với thị trường bất động sản, sức cầu đối với thị trường sụt giảm mạnh, làm ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty. Công ty ghi nhận doanh thu thuần (hợp nhất) năm 2023 đạt 665 tỷ đồng, giảm 48,73% so với năm 2022, doanh thu chủ yếu ghi nhận từ các dự án: Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2 và dự án The Light City.

❖ **Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty mẹ

ĐVT: Triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp
Cung cấp dịch vụ	(31.980)	(6,71)%	2.416	0,54%	(2.188)	(0,80)%
Kinh doanh BDS	508.827	106,71%	447.777	99,46%	275.564	100,80%
Tổng cộng	476.847	100%	450.193	100%	273.376	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Lợi nhuận gộp công ty mẹ của HODECO năm 2022 đạt 450 tỷ đồng, giảm 5,59% so với lợi nhuận gộp năm 2021 do doanh thu thuần năm 2022 giảm 9,51% so với năm 2021. Hiệu quả hoạt động chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Năm 2023, Công ty ghi nhận lợi nhuận gộp công ty mẹ đạt 273 tỷ đồng, giảm 39,28% so với lợi nhuận gộp năm 2022.

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp
Bán thành phẩm, hàng hóa	12.284	2,53%	16.164	3,37%	13.423	4,51%
Cung cấp dịch vụ	(31.532)	(6,49)%	7.851	1,64%	6.449	2,17%
Hợp đồng xây dựng	(763)	(0,16)%	0	0,00%	25	0,01%
Kinh doanh BDS	505.871	104,12%	455.231	94,99%	277.639	93,31%
Tổng cộng	485.860	100%	479.246	100%	297.536	100%

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Lợi nhuận gộp hợp nhất của HODECO năm 2022 đạt 479 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,36% so với cùng kỳ năm 2021. Trong cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của HODECO, kinh doanh bất động sản cũng là hoạt động mang lại lợi nhuận cao nhất với tỷ trọng là 94,99% trong lợi nhuận gộp năm 2022; bán hàng hóa, thành phẩm và cung ứng dịch vụ lần lượt đóng góp 3,37% và 1,64% lợi nhuận gộp của năm 2022.

Năm 2023, thị trường bất động sản khó khăn kéo dài đã ảnh hưởng đến doanh thu thuần hợp nhất ghi nhận trong năm của Công ty, giảm 48,73% so với năm 2022 nên kéo theo lợi nhuận gộp cũng giảm tương ứng. Năm 2023, Công ty ghi nhận lợi nhuận gộp (hợp nhất) đạt 297 tỷ đồng, giảm 37,92% so với lợi nhuận gộp năm 2022. Kinh doanh bất động sản vẫn chiếm 93,31% tỷ trọng trong lợi nhuận gộp năm 2023.

Xét biên lợi nhuận gộp thì biên lợi nhuận gộp của HODECO có sự cải thiện, cụ thể biên lợi nhuận gộp tăng từ 35,93% năm 2021 lên 36,92% năm 2022 và 44,71% năm 2023.

10.2 Tài sản

Bảng 12: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022

DVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	361.963	296.323	81,87%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	37.136	15.592	41,99%
1.2	Máy móc, thiết bị	15.902	127	0,80%
1.3	Phương tiện vận tải	12.714	6.774	53,28%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.395	989	29,13%
1.5	Tài sản cố định khác	292.816	272.841	93,18%
2	Tài sản cố định vô hình	1.656	1.004	60,65%
2.1	Phần mềm máy vi tính	1.656	1.004	60,65%
3	Bất động sản đầu tư	70.094	56.644	80,81%
3.1	Quyền sử dụng đất	17.741	17.741	100,00%
3.2	Cơ sở hạ tầng	52.353	38.903	74,31%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 13: Tình hình giá trị tài sản cố định Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022

DVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	423.532	326.533	77,10%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	45.218	21.877	48,38%
1.2	Máy móc, thiết bị	35.416	8.816	24,89%
1.3	Phương tiện vận tải	46.484	22.010	47,35%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.598	989	27,49%
1.5	Tài sản cố định khác	292.816	272.841	93,18%
2	Tài sản cố định vô hình	1.700	1.047	61,57%
2.1	Phần mềm máy vi tính	1.700	1.047	61,57%
3	Bất động sản đầu tư	73.103	59.653	81,60%
3.1	Quyền sử dụng đất cho thuê	17.741	17.741	100,00%
3.2	Cơ sở hạ tầng cho thuê	52.353	38.903	74,31%
3.3	Quyền sử dụng đất chờ tăng giá	3.009	3.009	100,00%

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 14: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	362.392	287.253	79,27%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	37.136	14.574	39,25%
1.2	Máy móc, thiết bị	16.231	372	2,29%
1.3	Phương tiện vận tải	12.714	5.739	45,14%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.494	769	22,01%
1.5	Tài sản cố định khác	292.817	265.799	90,77%
2	Tài sản cố định vô hình	1.656	797	48,15%
2.1	Phần mềm máy vi tính	1.656	797	48,15%
3	Bất động sản đầu tư	71.508	56.439	78,93%
3.1	Quyền sử dụng đất	17.741	17.741	100,00%
3.2	Cơ sở hạ tầng	53.767	38.698	71,97%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 15: Tình hình giá trị tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2023

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	424.370	314.515	74,11%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	45.217	20.044	44,33%
1.2	Máy móc, thiết bị	36.299	8.179	22,53%
1.3	Phương tiện vận tải	46.340	19.724	42,56%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.697	769	20,80%
1.5	Tài sản cố định khác	292.817	265.799	90,77%
2	Tài sản cố định vô hình	1.700	835	49,13%
2.1	Phần mềm máy vi tính	1.700	835	49,13%
3	Bất động sản đầu tư	74.517	59.448	79,78%
3.1	Quyền sử dụng đất cho thuê	17.741	17.741	100,00%
3.2	Cơ sở hạ tầng cho thuê	53.767	38.698	71,97%
3.3	Quyền sử dụng đất chờ tăng giá	3.009	3.009	100,00%

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 16: Một số tài sản cố định có giá trị lớn của HODECO tại thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023

DVT: triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Nhà văn phòng tầng 3 tại Hodeco Plaza, TTMM phường 7, TP. Vũng Tàu	26.193	14.864	56,75%	26.193	13.991	53,42%
2	Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại Hodeco Plaza, TTMM phường 7, TP. Vũng Tàu	41.189	30.285	73,53%	41.189	29.504	71,63%

STT	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
3	Trung tâm thương mại tại Chung cư Bình An, phường 10, TP. Vũng Tàu	8.074	6.527	80,84%	8.074	6.257	77,50%
4	Tầng lửng lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Vũng Tàu	9.918	9.140	92,16%	11.332	10.218	90,17%
5	Khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu tại số 02 Trương Công Định, phường 2, TP. Vũng Tàu	281.734	264.656	93,94%	281.734	258.662	91,81%
Tổng cộng		367.108	325.472		368.522	318.632	

(Nguồn: HODECO)

10.3 Thị trường hoạt động

Trụ sở chính của HODECO tọa lạc tại TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Với 32 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tập trung trong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong thời gian tới, HODECO dự kiến sẽ tiếp tục phát triển quỹ đất cho các dự án mới chủ yếu ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, và mở rộng ra các địa phương khác như: Bình Thuận, Huế...

Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là cửa ngõ hướng ra biển Đông của các tỉnh, thành phố miền Đông Nam Bộ, bờ biển dài hơn 300km và có cảnh quan thiên nhiên đẹp. Bà Rịa – Vũng Tàu có lợi thế để phát triển nhiều ngành nghề kinh tế như khai thác dầu khí, khai thác cảng biển và vận tải biển, trung tâm logistics, khai thác và chế biến thủy sản, dịch vụ du lịch lữ hành... Hệ thống hạ tầng giao thông của tỉnh được đầu tư tốt. Năm 2022, Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trong top đầu cả nước về tốc độ phục hồi du lịch nội địa với hơn 12,6 triệu³ lượt khách, tăng 282% so với năm 2021. Trong đó, tổng lượt khách lưu trú tại các cơ sở lưu trú du lịch đạt hơn 3,8 triệu lượt, tăng 182% so với năm 2021. Riêng khách quốc tế lưu trú ước đạt 156.685 lượt, tăng 125% so với năm 2021. Công suất phòng của khối lưu trú đạt trên 95% vào cuối tuần, lễ, tết. Tổng thu từ khách du lịch năm 2022 ước khoảng 13.029,984 tỷ đồng⁴, đạt 190,5% kế hoạch năm, tăng 104,54% so với cùng kỳ. Năm 2023⁵, tổng lượt khách đến tỉnh Bà

³ Nguồn: Website Sở Du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: http://sodl.baria-vungtau.gov.vn/so-lieu-thong-ke/-/view_content/content/1504879/nam-2023-ba-ria-vung-tau-%C4%91at-muc-tieu-%C4%91on-13-9-trieu-luot-khach

⁴ Nguồn: Website Sở Du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: http://sodl.baria-vungtau.gov.vn/so-lieu-thong-ke/-/view_content/content/1476446/tinh-hinh-hoat-%C4%91ong-du-lich-thang-12-2022-va-12-thang-nam-2022-nganh-du-lich-tinh-ba-ria-%E2%80%93-vung-tau-

⁵ Nguồn: Website Sở Du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: <https://sodl.baria-vungtau.gov.vn/article?item=2488f187ac012ccc7945b4c9e9303f82>

Rịa – Vũng Tàu ước đạt 14.216.478 lượt khách và tổng thu từ khách du lịch ước đạt 14.994,253 tỷ đồng.

Nhiều dự án hạ tầng kết nối tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với tỉnh thành khác đã và sẽ được triển khai: ngày 17/06/2023 khởi công dự án nâng cấp, mở rộng đường ven biển Vũng Tàu - Bình Thuận (ĐT994) (dự kiến hoàn thành năm 2025), ngày 18/06/2023 khởi công đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (dự kiến hoàn thành năm 2025 – 2026), ngày 18/06/2023 khởi công cầu Phước An bắc qua sông Thị Vải nối thị xã Phú Mỹ với huyện Nhơn Trạch Đồng Nai (dự kiến hoàn thành năm 2027), ngày 31/08/2023 khởi công Cảng hàng không quốc tế Long Thành (dự kiến giai đoạn 1 hoàn thành năm 2026).

Thị trường bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong vài năm qua khá sôi động với nhiều dự án BĐS nhà ở, BĐS nghỉ dưỡng – du lịch triển khai ở khu vực TP. Vũng Tàu, Hồ Tràm, Bình Châu, Phú Mỹ... Với sự kết nối hạ tầng giữa tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh thành khác trong thời gian tới sẽ thúc đẩy sự phát triển kinh tế của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói chung và thúc đẩy thị trường bất động sản tại đây nói riêng.

10.4 Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1 Tình hình thực hiện vốn đầu tư phát triển

Bảng 17: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của HODECO

ĐVT: Triệu đồng

TT	Danh mục dự án	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ so sánh 2024/2023
	Tổng vốn đầu tư phát triển	1.242.082	1.339.091	383.452	2.856.353	744,90%
I	Đầu tư phát triển dự án	1.212.082	1.172.194	279.163	2.704.372	968,74%
1	Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City"	761.325	259.512	182.526	647.124	354,54%
2	Khu biệt thự Trần Phú	29	85.956	0	7.981	-
3	Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	501	6.062	1.611	192.144	11.927,08%
4	Khu nhà ở kết hợp du lịch Hodeco Seavillage phía Đông 3/2	878	0	0	15.537	-
5	Khu biệt thự đôi Ngọc Tước II	12.673	0	38.983	298.759	766,38%
6	Khu đô thị Phước Thắng	49.948	67.423	0	100.100	-
7	Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ	31.144	70.575	19.346	205.335	1.061,36%
8	Chung cư Thống Nhất	0	0	0	6.686	-
9	Khu Du lịch Đại Dương (Antares)	22.514	27.235	5.987	294.163	4.913,15%

TT	Danh mục dự án	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ so sánh 2024/2023
10	Khu đô thị Long Điền	292.237	167.000	10.190	325.129	3.190,60%
11	Dự án Bãi Nhứt, Côn Đảo	0	0	0	569	-
12	Khu nhà ở Cò Mây	0	342.434	13.329	560.100	4.202,12%
13	Dự án Antares Island (dự án Khu đô thị sinh thái Vũng Tàu Wonderland)	25.000	60.997	0	100	-
14	Dự án khác	15.833	85.000	7.190	50.645	704,38%
II	Đầu tư tài chính	30.000	166.897	104.289	151.981	145,73%
1	CTCP Thương mại và Dịch vụ BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	30.000	57.000	39.088	151.981	388,82%
2	CTCP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	0	101.897	63.201	0	0%
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ Hodeco	0	8.000	2.000	0	0%

(Nguồn: HODECO)

Tổng giá trị đầu tư phát triển của HODECO trong năm 2023 là 383 tỷ đồng, chỉ đạt 26% kế hoạch đầu tư của năm 2023. Nguyên nhân chủ yếu do tình hình phê duyệt pháp lý các dự án đang triển khai của Công ty vẫn còn chậm, và công tác huy động vốn gặp khó khăn hơn giai đoạn trước. HODECO sẽ triển khai tiếp các dự án đang thực hiện ngay sau khi đủ điều kiện về mặt pháp lý cũng như sẽ tiếp tục gia tăng quỹ đất tại các dự án với tổng giá trị đầu tư năm 2024 dự kiến là 2.856 tỷ đồng.

Trong giai đoạn năm 2022 – năm 2023, Hodeco đã đầu tư triển khai các dự án như sau:

- **Dự án Khu nhà ở Hải Đăng – The Light City**

Về tiến độ thi công:

Trong năm 2022, cơ bản Công ty đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và đã được Sở Xây dựng nghiệm thu. Công ty đã hoàn thành công tác thi công phần thô, hoàn thiện mặt tiền phần còn lại của các lô liên kế 4,7,9 và hoàn thành phần thô và khoảng 60% mặt tiền lô LK5 (46 căn). Đồng thời Công ty cũng đã hoàn thành thi công 100% phần ép cọc 44 căn nhà liên kế thuộc lô LK2 và 46 căn nhà liên kế thuộc lô LK3 sẵn sàng để thi công phần thô trong năm 2023. Tại dự án, nhiều hạng mục thuộc hệ thống hạ tầng xã hội đã được hoàn thành như 02 sân Tennis thuộc hạng mục công viên CX8, cây xanh, đường nội bộ thuộc công viên CX8 và CX5, các hạng mục

còn lại Tháp Hải Đăng, hồ bơi, sân khấu, cột la mã, công vòm lối vào, hồ tiểu cảnh, Kiot thuộc công viên CX5 và CX8 đạt 60%.

Trong năm 2023: Công ty tiếp tục thi công phần hạng mục san nền đối với phần diện tích còn lại giai đoạn 1; san nền phần diện tích vừa nhận chuyển nhượng 3.000m² giai đoạn 1; thi công xây dựng phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) 44 căn lô LK2; phần đúc và ép cọc cho 34 căn LK8; tiếp tục thi công 02 công viên CX5, CX8 và tiếp tục bàn giao nhà cho khách hàng tại các lô đã hoàn thành LK9; LK7 ; LK4 và LK5.

Về pháp lý, dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ra Thông báo số 4943/SXD-QLN ngày 10/11/2022 về việc đủ điều kiện bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành cấp phép mở bán đợt 02 – giai đoạn 1 với tổng số 199 căn liên kế và biệt thự. Cùng với đó Công ty đã nộp các hồ sơ liên quan cho các cơ quan quản lý để thuê/nhận chuyển nhượng phần đất xen kẹt trong dự án sau khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong năm 2023, Công ty cũng đã làm việc với các hộ dân để nhận chuyển nhượng thêm được hơn 3.000 m² đất.

- **Dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II**

Về giải phóng mặt bằng: Công ty đã tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành nhằm đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án. Trong năm 2023, Công ty đã kết hợp với các cơ quan quản lý nhà nước xử lý 04 trường hợp lấn chiếm đất tại dự án, tạo thuận lợi cho công tác thi công và bán hàng tại dự án.

Về công tác thi công: Công ty đã hoàn thành thi công hạng mục san nền các lô E,F,G,H,I; các hạng mục đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện hạ thế, chiếu sáng các tuyến đường số 2,4,7, một phần đường 1,8,9.

- **Dự án Khu du lịch Đại Dương (Antares)**

Về tiến độ thi công: Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện gia cố taluy khóa kê bằng bê tông cốt thép, thi công hạng mục cọc thí nghiệm khoan nhồi & cọc ly tâm khối khách sạn căn hộ 25 tầng, đang triển khai thi công hạng mục đắp đất, sỏi đò thuộc đường giao thông số 8. Trong năm 2023 Công ty đã hoàn thành kê biển, san nền khu vực phía trước dự án và đã được Sở Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn nghiệm thu và đang làm thủ tục bàn giao cho TP. Vũng Tàu tiếp nhận quản lý; tiếp tục thi công hạ tầng kỹ thuật đường D8.

Về pháp lý dự án: Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư, hoàn thành cấp Giấy chứng nhận đầu tư về việc thay đổi nhà đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương sang Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu; ngày 30/12/2022, dự án đã được UBND TP. Vũng Tàu quyết định chấp thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Tháng 10/2023, Công ty đã hoàn thành thủ tục điều chỉnh Chủ trương đầu tư theo quy mô mới phù hợp với quy hoạch điều chỉnh 1/500 đã được phê duyệt, cùng với đó Công ty cũng đã điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2026.

- **Dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2**

Công ty đang hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án, do tuyến mương thoát nước thành phố được quy hoạch là tuyến mương hở bao gồm đường giao thông hai bên, và tuyến mương hở này chồng lấn vào ranh đất dự án Công ty và theo yêu cầu bổ sung của các cơ quan quản lý. Tuy nhiên, do còn vướng mắc về các quy chuẩn, quy định và thông số quy hoạch nên các cơ quan ban ngành chưa giải quyết. Công ty đang phối hợp với các sở ngành, UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết vướng mắc tính tiền sử dụng đất: vướng mắc phần đất giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như khoản khấu trừ tiền đất nông nghiệp vào tiền sử dụng đất. Công ty tiếp tục liên hệ các hộ dân để thỏa thuận việc chuyển nhượng phần còn lại của dự án.

- **Dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ**

Năm 2023, Công ty đã hoàn thành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500 dự án: điều chỉnh diện tích và tăng số tầng chung cư Nhà ở xã hội CC1 (từ 9 tầng lên 13 tầng) và CC2 (từ 15 tầng lên 18 tầng). Đồng thời đang hoàn thiện thiết kế và làm việc với Sở Xây dựng để thẩm định thiết kế, xin phép xây dựng để có thể khởi công ngay quý I/2024.

Đối với việc thuê đất, giao đất xen kẹt: Công ty đã nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất đối với phần đất xen kẽ do Nhà nước quản lý nằm trong dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đang xử lý hồ sơ và báo cáo UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất.

Việc kết nối dự án với đường 81 nối tiếp: Đến hết năm 2023, Công ty đã phối hợp với UBND Thị xã Phú Mỹ giải phóng mặt bằng được 22 hộ/25 hộ, tổng diện tích: 8.373,5 m² và chiều dài khoảng 300,9 m. Còn lại 03 hộ. Dự kiến hoàn thành: tháng 06/2024.

Về công tác thi công: Năm 2022 Công ty đã hoàn thành thi công hạng mục xây thô 204 căn nhà liên kế thuộc các lô LK3,4,5,6,7,9. Hiện nay, Công ty đang triển khai thi công xây thô tiếp 116 căn nhà liên kế thuộc các lô LK1,2,8; tiến hành bàn giao các căn liên kế cho khách hàng.

- **Dự án Khu đô thị Phước Thắng**

Sau khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có chủ trương thống nhất tách 24ha để làm dự án Tái định cư, Công ty đã nộp hồ sơ xin điều chỉnh Quy hoạch 1/500 dự án. Công ty đang phối hợp với UBND TP. Vũng Tàu, Phòng Quản lý đô thị để sớm hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Trong năm 2022, Công ty cũng đã nhận chuyển nhượng hơn 2ha quyền sử dụng đất tại dự án, đồng thời tiếp tục làm việc với các hộ dân để tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời điểm kết thúc năm 2023, Sở Tài nguyên Môi Trường đã trình UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tờ trình báo cáo cho phép Công ty nhận chuyển nhượng đất để thực hiện dự án.

- **Các dự án khác**

Dự án HODECO Seavillage phía Đông 3/2: Công ty đã nộp hồ sơ xin phép điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện Công ty đang phối hợp với UBND TP. Vũng Tàu, Phòng Quản lý đô thị để sớm hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Dự án Khu biệt thự Trần Phú: Công ty đang phối hợp với Sở Xây dựng để trình UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt danh mục các dự án nhà ở thương mại, để tiếp tục xin chấp thuận

chủ trương đầu tư (giấy phép đầu tư, quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất) và giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án trong năm 2024.

Dự án nhà ở xã hội HODECO Phú Mỹ: Năm 2022, UBND Thị xã Phú Mỹ vẫn chưa thực hiện thủ tục cưỡng chế các hộ dân để trả lại mặt bằng cho chủ đầu tư tiến hành các thủ tục xin giao/thuê đất. Vì vậy, Công ty chưa thể triển khai các thủ tục tiếp theo. Đến cuối năm 2023, Công ty đã nhận bàn giao hơn 8.863,9 m² đất sạch, phần diện tích đất còn lại (khoảng gần 1ha), UBND thị xã Phú Mỹ và Ban QLDA Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp sẽ bàn giao đợt 2 cho công ty trong năm 2024.

Dự án tại Long Điền: Công ty đã hoàn thành đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện các thủ tục đầu tư. Công ty đã nhận chuyển nhượng được 20,5ha. Công ty đã nộp hồ sơ xin UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Tiếp tục làm việc với các cơ quan, sở, ban, ngành để hoàn thiện pháp lý dự án; đồng thời tiếp tục thực hiện các thủ tục để gia tăng phần nhận chuyển nhượng.

Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng: Trong năm 2022 và 2023, HODECO đã tiến hành nhận chuyển nhượng 34,85% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (đơn vị sở hữu dự án Khu du lịch biển Đá Vàng), chuyển Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận thành công ty liên kết. Đồng thời HODECO dự kiến sẽ tiếp tục làm việc với đối tác để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận lên khoảng 60%. Tình hình đã triển khai của dự án này: đã nộp hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Thuận, đã thuê đơn vị tư vấn thiết kế, cùng đơn vị tư vấn vận hành đã thiết kế tổng thể 1/500 dự án cũng như thiết kế các công trình xây dựng, khu condotel, hotel, villa và các khu chức năng...

Dự án Bãi Nhát: Công ty đang phối hợp với Vườn quốc gia Côn Đảo, Viện Quy hoạch lâm nghiệp cùng tư vấn thiết kế để thực hiện các thủ tục phê duyệt đồ án du lịch của dự án, và tiến hành thực hiện thủ tục quy hoạch 1/500.

Dự án Cỏ Mây: Đã nhận chuyển nhượng được 11,5ha. Công ty đã nộp hồ sơ xin UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Tiếp tục làm việc với các cơ quan, sở, ban, ngành để hoàn thiện pháp lý dự án. Đồng thời tiếp tục thực hiện các thủ tục để gia tăng phần nhận chuyển nhượng.

❖ **Kế hoạch đầu tư năm 2024 của HODECO chủ yếu tập trung vào các dự án đang phát triển:**

- **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: Hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất 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. Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2 của dự án. Tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm: 5 ha.

Về công tác thi công: Tiếp tục thi công phần hạng mục san nền đối với phần diện tích còn lại; và phần diện tích đường mòn, mương nước thuộc đất Nhà nước xen kẽ chưa giải phóng được thuộc giai đoạn 1 (khoảng 60.995,7 m²), sau khi có mặt bằng. Thi công hoàn thành hạng mục xây dựng nhà liên kế xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (giai đoạn 1) 44 căn lô LK2; phần thô của 46 căn LK3; 34 căn LK8. Tiếp tục thi công hoàn chỉnh và bàn giao đưa vào khai thác 02 công viên CX5, CX8. Tiếp tục phối hợp các phòng, ban bàn giao nhà cho khách hàng thuộc các lô LK4,5,7,9.

- **Dự án khu biệt thự Đồi Ngọc Tước II**

Về pháp lý dự án: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 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 triển khai thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) các con đường 1,8,9 và san lấp mặt bằng phần còn lại các lô G, H, I, khi có bàn giao mặt bằng; Triển khai thi công phần công lỏi vào dự án từ đường 3/2 đi vào đường số 9.

- **Dự án Khu du lịch Đại Dương (Antares)**

Về pháp lý: Hoàn thành thủ tục tách/ chuyển nhượng một phần dự án. Xin phép xây dựng và khởi công xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án và công trình: Condotel và các công trình khác.

Về công tác thi công: Tiếp tục thi công đường D8 và dự kiến hoàn thành vào 17/3/2024 và chuẩn bị các hồ sơ pháp lý, thiết kế khi có đủ điều kiện triển khai thi công HTKT, Phần thô khối nhà 36 tầng, các Block khách sạn, Villa, các dịch vụ khác trong dự án ngay sau khi có giấy phép xây dựng.

- **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 mương thoát của thành phố. Giải quyết dứt điểm tiền sử dụng đất đối với khâu trừ và bồi đất lấy hạ tầng. Nhận chuyển nhượng thêm: 1ha.

Về công tác thi công: Tiếp tục triển khai thi công phần HTKT diện tích đất còn lại 4.019 m², ngay sau khi mặt bằng được giải phóng. Triển khai thi công phần xây thô các nhà liên kế lô C2.2, C2.3, C2.4, ngay sau khi có thiết kế điều chỉnh được phê duyệt.

- **Dự án Ecotown Phú Mỹ**

Về pháp lý: Hoàn thành xin cấp phép xây dựng và khởi công chung cư nhà ở xã hội CC1 và CC2. Hoàn thành giải phóng mặt bằng đường 81 nối tiếp và kết nối dự án. Hoàn thành xin giao/ thuê đất xen kẽ trong dự án. Các thủ tục đất đai khác: Chuyển mục đích sử dụng đất sau khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho phép điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án, và mua thêm đất còn lại của Chung cư CC1.

Về công tác thi công: Tiếp tục triển khai và hoàn thành thi công thô các lô liên kế 1,2,8 (116 căn). Thực hiện tiếp tục bàn giao nhà cho khách hàng các lô LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK9 (204 căn). Thi công xây dựng Chung cư CC1 và CC2 ngay sau khi có giấy phép xây dựng.

- **Dự án Khu đô thị Phước Thắng**

Hoàn thành xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án và nhận chuyển nhượng thêm 03 ha.

- **Các dự án khác**

HODECO Seavillage: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án và cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

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: Sau khi quy hoạch 1/2000 Nam Vũng Tàu và quy hoạch 1/500 trục đường Thống Nhất được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, UBND TP. Vũng Tàu phê duyệt, Công ty sẽ hoàn thành xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và thiết kế xin cấp phép xây dựng.

Dự án nhà ở xã hội HODECO Phú Mỹ: Hoàn thành xin bàn giao mặt bằng đất sạch và xin phép xây dựng trước 01 block chung cư nhà ở xã hội và triển khai thi công xây dựng.

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: 13ha.

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.

- **Kế hoạch phát triển quỹ đất của HODECO trong năm 2024:**

Năm 2024, Công ty dự kiến tiếp tục thực hiện trích lập bổ sung quỹ đất tại các dự án hiện hữu (như nêu ở phần trên), đồng thời nghiên cứu các quỹ đất tiềm năng, nếu tình hình tài chính cho phép, có thể tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các dự án trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10.4.2 Hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh bất động sản đóng góp chủ yếu vào doanh thu hợp nhất của HODECO với tỷ trọng năm 2021, năm 2022 và năm 2023 lần lượt là 86,60%; 78,61% và 66,81% trên tổng doanh thu thuần. Trong các năm 2021 - 2023, HODECO chủ yếu ghi nhận doanh thu từ các Dự án: Khu nhà ở Hải Đăng “The Light City” và Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2...

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

10.5 Các hợp đồng lớn

Bảng 18: Các hợp đồng lớn đang thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023

TT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ (đầu ra, đầu vào)	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGB, Phó TGB, cổ đông lớn (nếu có)
I	Hợp đồng bán hàng						
	Không có hợp đồng lớn (*).						
II	Hợp đồng mua hàng						
1	Thí công cọc LK8 (Sản xuất, ép, thí nghiệm nén tĩnh cọc thí nghiệm, sản xuất, ép cọc đại trà) dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thí công cọc LK8 (Sản xuất, ép, thí nghiệm nén tĩnh cọc thí nghiệm, sản xuất, ép cọc đại trà) dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	12.457.127.443	05/2023	05/2023	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT
2	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK8 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK8 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	51.992.735.751	05/2023	05/2023	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT
3	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK2 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK2 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	40.536.184.000	01/2023	01/2023	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT
4	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK4 và LK5 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thí công xây thô và hoàn thiện mặt tiền LK4 và LK5 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	86.718.800.000	11/2022	11/2022	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT

TT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ (đầu ra, đầu vào)	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn (nếu có)
5	Công viên CX5, CX8 (Hạng mục: Tháp hải đăng và hồ bơi) dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công viên CX5, CX8 (Hạng mục: Tháp hải đăng và hồ bơi) dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	30.040.121.610	04/2022	04/2022	Công ty con, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT và ông Hoàng Chung Kiên - Thành viên BKS
6	Thị công san nền dự án: Khu du lịch Đại Dương	CTCP Đầu tư DEMANDCO	Thị công san nền dự án: Khu du lịch Đại Dương	15.918.659.000	05/2022	05/2022	Không có
7	Thị công cọc khoan nhồi; thi công & thí nghiệm cọc ly tâm khối khách sạn, căn hộ du lịch dự án: Khu du lịch Đại Dương	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thị công cọc khoan nhồi; thi công & thí nghiệm cọc ly tâm D600 & D300 thuộc khối khách sạn, căn hộ du lịch	71.571.379.000	08/2022	08/2022	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT
8	Thị công san nền dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 2)	CTCP Đầu tư DEMANDCO	Thị công san nền dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 2)	36.995.301.000	12/2021	01/2022	Không có
9	Thị công xây thô và hoàn thiện mặt tiền 41 căn từ căn 18 đến căn 58 thuộc lô Liên kế LK7 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thị công xây thô và hoàn thiện mặt tiền 41 căn từ căn 18 đến căn 58 thuộc lô Liên kế LK7 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	36.186.000.000	05/2021	05/2021	Công ty con, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh - TV HĐQT và ông Hoàng Chung Kiên - Thành viên BKS
10	Thị công xây thô và hoàn thiện mặt tiền 82 căn và hoàn thiện trong nhà căn 47 thuộc LK09 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thị công xây thô và hoàn thiện mặt tiền 82 căn và hoàn thiện trong nhà căn 47 thuộc LK09 dự	85.187.697.000	04/2021	04/2021	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu

TT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ (đầu ra, đầu vào)	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn (nếu có)
	Light City" (Giai đoạn 1)		án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)				Hà Vinh - TV HĐQT
11	Hệ thống điện Công viên CX5, CX8 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	Công ty TNHH XD KT Cơ điện VNEC	Hệ thống điện Công viên CX5, CX8 dự án: Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	9.919.060.000	12/2021	12/2021	Không có
12	Dịch vụ tư vấn quản lý ý tưởng dự án: Khu du lịch Đại Dương	Redbud Vietnam	Dịch vụ tư vấn quản lý ý tưởng dự án: Khu du lịch Đại Dương	13.820.000.000	07/2021	07/2021	Không có

(Nguồn: HODECO)

Ghi chú: (*) Công ty chủ yếu trực tiếp phân phối các sản phẩm bất động sản của Công ty thông qua Sàn giao dịch bất động sản HODECO cho các khách hàng cá nhân nên Công ty không có hợp đồng lớn.

Các điều khoản quan trọng khác trong các Hợp đồng: Không có.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Khách hàng lớn: Công ty chủ yếu trực tiếp phân phối các sản phẩm bất động sản của Công ty thông qua Sàn giao dịch bất động sản HODECO cho các khách hàng cá nhân. Do đó, Công ty không có khách hàng lớn.

Nhà cung cấp lớn:

Bảng 19: Các nhà cung cấp lớn trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023

TT	Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	% Giá trị giao dịch trên doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn (nếu có)
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	48,69%	01/2023	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV HĐQT
2	CTCP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	10,50%	01/2023	Công ty con, Tổ chức có liên quan của ông Lê Viết Liên – TV HĐQT và ông Phan Văn Thắng – TV BKS
3	CTCP Đầu tư DEMANDCO	Thi công các dự án: The Light City, Ngọc Tước 2	3,33%	01/2023	Không có
4	Công ty TNHH XD KT Cơ điện VNEC	Thi công các dự án: The Light City, Ngọc Tước 2	3,05%	01/2023	Không có
5	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công các dự án: The Light City, Đại Dương	9,56%	01/2022 – 12/2022	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV HĐQT
6	CTCP Xây dựng - BĐS Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	5,10%	01/2022 – 12/2022	Công ty con, Tổ chức có liên quan của ông Lê Viết Liên – TV HĐQT và ông Phan Văn Thắng – TV BKS
7	CTCP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	7,67%	01/2021 – 12/2021	Công ty liên kết, Tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV HĐQT

TT	Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	% Giá trị giao dịch trên doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn (nếu có)
8	CTCP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	6,03%	01/2021 – 12/2021	Công ty con, Tổ chức có liên quan ông Hoàng Chung Kiên – Thành viên BKS
9	CTCP Xây dựng - BĐS Hodeco	Thi công các dự án: The Light City	5,92%	01/2021 – 12/2021	Công ty con, Tổ chức có liên quan của ông Lê Việt Liên – TV HĐQT và ông Phan Văn Thắng – TV BKS

(Nguồn: HODECO)

10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

Vị thế của Tổ chức phát hành so với các công ty trong ngành

Với bề dày 32 năm kinh nghiệm trong ngành, HODECO được đánh giá là công ty bất động sản uy tín và có nhiều kinh nghiệm trên thị trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Phân khúc chủ yếu của HODECO là bất động sản khu đô thị, nhà ở với các loại hình đa dạng như chung cư, biệt thự, nhà phố... Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như: Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại Phường 7, Khu nhà ở Ngọc Tước, Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước 2, Tổ hợp siêu thị - văn phòng – chung cư 21 tầng, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giã Resident, Khu nhà ở Tây 3/2, Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City... Ngoài ra, với lợi thế của Vũng Tàu là thành phố du lịch nổi tiếng, HODECO còn tham gia đầu tư Căn hộ - Khách sạn Fusion Suites Vũng Tàu đạt chuẩn 4 sao.

HODECO cũng đang tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án tiềm năng khác để mở rộng hoạt động kinh doanh ra các địa phương khác.

Về năng lực tài chính, HODECO có quy mô vốn chủ sở hữu không lớn so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành. Tuy nhiên, HODECO có lợi thế sở hữu quỹ đất sạch được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, phân bổ cơ cấu dự án hợp lý về ngắn, trung, dài hạn, thu xếp vốn hợp lý, đảm bảo hoạt động Công ty duy trì ổn định và phát triển.

Về vị thế và thị phần so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành: Công ty không có đủ thông tin chính xác, khách quan về các doanh nghiệp trong ngành, do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

Bảng 20: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu tại 31/12/2023 của một số công ty bất động sản nhà ở niêm yết có hoạt động ở khu vực phía Nam

DVT: tỷ đồng

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	CTCP Vinhomes	VHM	444.631	182.636	43.544
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	241.486	45.303	19.501
3	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	28.786	14.186	6.118
4	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	28.602	13.528	3.848
5	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	26.481	15.523	7.993
6	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	21.068	9.579	7.388
7	Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	16.828	7.894	6.099
8	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	14.438	7.229	3.058
9	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	9.293	2.876	1.251
10	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	HDC	4.699	1.908	1.351

(Nguồn: Tổng hợp từ BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của các công ty)

Triển vọng phát triển của ngành:

Tổng quan thị trường bất động sản của Việt Nam có nhiều yếu tố để tăng trưởng trong dài hạn như:

- Dân số lớn (trung bình năm 2023 khoảng 100,3⁶ triệu người), là quốc gia đông dân đứng thứ 3 khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 15 của thế giới. Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2023 với

⁴ Nguồn: Tổng cục Thống kê: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-dan-so-lao-dong-viec-lam-quy-iv-va-nam-2023/>

khoảng 62,2% dân số trong độ tuổi 15-59.

- Tầng lớp trung lưu đang tăng nhanh, năm 2022 chiếm 13%⁷ dân số và dự kiến sẽ tăng lên 26% vào năm 2026.
- Tỷ lệ đô thị hóa thấp, đến tháng 6/2022 tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 41% với 883 đô thị. Theo Nghị quyết 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 của Bộ Chính trị ban hành ngày 24/01/2022, tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%.
- Chính phủ tăng cường thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng giao thông chiến lược kết nối các khu vực.

Sau giai đoạn khó khăn do đại dịch Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ phục hồi lại vào đầu năm 2022. Tuy nhiên, năm 2022 thị trường bất động sản Việt Nam mới thực sự đổi mới với nhiều khó khăn và biến động:

- Kiểm soát chặt chẽ rủi ro tín dụng vào bất động sản và giám sát phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ: Các ngân hàng phải tuân thủ lộ trình áp dụng tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung dài hạn theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 và Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020, trong đó từ ngày 1/10/2022 đến 30/09/2023 tỷ lệ này giảm còn 34% và từ ngày 01/10/2023 tỷ lệ này là 30%. Từ đầu năm 2022, Ngân hàng nhà nước Việt Nam ("NHNN") tiếp tục có các biện pháp kiểm soát chặt rủi ro tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có bất động sản. Ngày 16/09/2022 Chính phủ ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 ("Nghị định 65/2022/NĐ-CP") để tăng cường kiểm soát thị trường chào bán và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Từ sau khi ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP và các vụ việc điều tra sai phạm liên quan đến huy động trái phiếu thì việc huy động vốn của các công ty thông qua phát hành trái phiếu càng khó khăn hơn.
- Lãi suất tăng: Cùng với những áp lực từ bên ngoài (FED tăng lãi suất mục tiêu, đồng USD lên giá...), để kiểm soát lạm phát, tỷ giá trong nước, NHNN đã 2 lần tăng lãi suất điều hành trong năm 2022, hệ quả dẫn đến mất bằng lãi suất huy động và cho vay tăng cao. Chính sách này vừa tác động đến nguồn vốn thực hiện dự án vừa tác động đến sức cầu mua bất động sản.
- Nguồn cung bất động sản giảm: Theo Thông cáo số 12/TC-BXD ngày 19/01/2023 của Bộ Xây dựng⁸, trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở vẫn còn hạn chế.
- Thanh khoản của thị trường có biểu hiện sụt giảm từ Quý 3/2022: Theo Báo cáo Thị trường

⁷ Nguồn: <https://vneconomy.vn/viet-nam-se-co-26-dan-so-thuoc-tang-lop-trung-luu-vao-nam-2026.htm>

⁸ Nguồn: Bộ Xây dựng tại: <http://www xaydung.gov.vn/vn/tin-tuc/1176/74972/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-iv-nam-2022-va-ca-nam-2022.aspx>

bất động sản Việt Nam Quý III năm 2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam⁹, sức cầu của khu vực TP. Hồ Chí Minh và khu vực Đông Nam Bộ nhìn chung ở mức thấp ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đối với cả 3 phân khúc: căn hộ, nhà phố/biệt thự, đất nền. Cũng theo báo cáo này, đối với bất động sản nhà ở, tỷ lệ hấp thụ sản phẩm không cao bởi vì sản phẩm ít và giá quá cao, tỷ lệ hấp thụ trung bình 9 tháng 2022 chỉ đạt 43%, riêng Quý 3/2022 giảm mạnh so với Quý 1 và Quý 2/2022, chỉ đạt 33,5%; trong Quý 3/2022 giá bất động sản có dấu hiệu chững lại, xuất hiện nhiều hình thức khuyến mại, tặng quà, chiết khấu... cho khách hàng.

Trước tình hình trên, từ cuối năm 2022, Chính phủ cũng đã nỗ lực trong việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản. Tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 1/2023 tổ chức vào ngày 02/02/2023, Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan địa phương để khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Ngày 05/03/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP để sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022, theo đó tạo các cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp phát hành không thể thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi trái phiếu bằng đồng Việt Nam theo phương án phát hành đã công bố cho nhà đầu tư có thể đàm phán với người sở hữu trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác.

Ngày 11/03/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững. Trong đó, Chính phủ xác định Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Chính phủ đưa ra một số nhiệm vụ, giải pháp như sau:

- Hoàn thiện thể chế: Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khá thi, trong đó: khẩn trương xây dựng và trình Quốc hội xem xét thông qua Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), Luật Đấu giá (sửa đổi), Luật Giá (sửa đổi), Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi)...; khẩn trương sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật nhằm tháo gỡ những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, khó khăn hiện nay liên quan đến triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản, phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.
- Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.
- Nguồn vốn tín dụng: Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ; tạo

⁹ Nguồn: <https://vars.com.vn/nghien-cuu-thi-truong/bao-cao-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-quy-iii-nam-2022-dau-tu-than-trong-cung-co-nen-tang-mn49>

điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...).

- Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp: Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển...

Ngày 03/04/2023, Thủ tướng Chính phủ đã thông qua Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

Ngày 03/04/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai; trong đó tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình (nếu đáp ứng đủ điều kiện) đối với công trình xây dựng sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, giúp tháo gỡ vướng mắc cho loại hình sản phẩm condotel.

Cuối năm 2023, Quốc hội đã thông qua các bộ luật quan trọng liên quan đến thị trường BĐS gồm: Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023. Ngày 18/01/2024, Quốc hội tiếp tục thông qua Luật đất đai sửa đổi. Cả 3 bộ luật sẽ có hiệu lực thi hành từ 01/01/2025. Đây được xem là bước tiến về chính sách, tạo khung pháp lý quan trọng, tháo gỡ những vướng mắc về mặt pháp lý đối với triển khai dự án bất động sản.

Về điều hành chính sách tiền tệ, trong 6 tháng đầu năm 2023, NHNN cũng đã 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất giảm sẽ là yếu tố tác động tích cực đến nhu cầu mua bất động sản.

Tuy nhiên, thanh khoản thị trường bất động sản trong năm 2023 khá thấp. Theo số liệu tại Thông báo công bố thông tin của Bộ Xây dựng về nhà ở và bất động sản quý IV/2023 và cả năm 2023, tổng số lượng giao dịch thành công căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ năm 2023 là 126.171 giao dịch, giảm 18,47% so với năm 2022; tổng số lượng giao dịch thành công đất nền năm 2023 là 307.273 giao dịch, giảm 51,29% so với năm 2022. Tình hình thị trường giao dịch âm ảm ảnh hưởng tiêu cực đến dòng tiền bán hàng của doanh nghiệp bất động sản trong khi nhiều doanh nghiệp khó khăn trong việc huy động vốn để triển khai dự án hoặc cơ cấu nợ.

Bảng 21: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2023

Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền					
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Cả năm 2023
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	39.133	29.725	29.723	27.590	126.171
Đất nền	67.268	67.252	91.277	81.476	307.273

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của TCPH so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Định hướng của Chính phủ trong thời gian tới là tập trung phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững. Trải qua 32 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Tầm nhìn của HODECO là trở thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ, uy tín hàng đầu Việt Nam, luôn đem lại những sản phẩm chất lượng cho khách hàng. Định hướng hoạt động kinh doanh của HODECO là phù hợp với định hướng của ngành và chính sách của Nhà nước.

10.8 Hoạt động Marketing

Marketing thương hiệu Công ty:

Công ty luôn đánh giá việc marketing thương hiệu trong giai đoạn 4.0 hiện nay là rất cần thiết nhằm nâng cao giá trị của Công ty, gia tăng mức độ nhận diện thương hiệu, lan tỏa hình ảnh thương hiệu đến với nhóm khách hàng mục tiêu, xây dựng lòng tin của khách hàng... Bộ phận marketing Công ty đã thực hiện nhiều giải pháp để truyền thông thương hiệu như:

- Thường xuyên đăng tải các bài viết về hoạt động HODECO trên các trang báo lớn và có uy tín hoặc đưa tin qua các đài truyền hình như BRT, HTV, VTV...
- Tham gia các hoạt động nhằm nâng cao thương hiệu Công ty như: Giải Việt dã Báo Bà Rịa Vũng Tàu, ngày báo chí cách mạng Việt Nam, các chương trình về bất động sản do Cafeland và Batdongsan.com tổ chức với sự tham gia của các chuyên gia hàng đầu về bất động sản tại Việt Nam.
- Tài trợ các chương trình từ thiện để vừa chia sẻ trách nhiệm của Công ty với xã hội, vừa nhằm nâng cao uy tín thương hiệu của HODECO trên thị trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như: Trao học bổng cho trẻ em nghèo hiếu học; Bếp ăn 0 đồng cho những hoàn cảnh khó khăn trong mùa Covid-19; trao quà cho các cư dân bị phong tỏa trong giai đoạn giãn cách xã hội tại các dự án HODECO làm chủ đầu tư; tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.
- Tăng độ nhận diện thương hiệu thông qua hình thức lắp đặt các phương tiện quảng cáo ngoài trời như: bảng biểu tại các dự án, trên các tuyến đường trọng điểm tại khu vực trung tâm thành phố Vũng Tàu, bảng quảng cáo trên đường cao tốc...

Marketing dự án phục vụ cho công tác bán hàng:


Marketing dự án là công tác được Công ty đặc biệt quan tâm, liên quan trực tiếp tới công tác bán hàng và hiệu quả kinh doanh. Công ty có các giải pháp cho marketing dự án như:

- Thường xuyên cập nhật xu hướng bán hàng, truyền tải thông tin chuyên nghiệp đến khách hàng thông qua bộ sale kit bán hàng với sự đồng bộ về hình ảnh, đặc điểm dự án, câu chuyện dự án...

- Tổ chức các sự kiện phục vụ cho công tác bán hàng như: khai trương nhà điều hành, khai trương các tiện ích trong dự án, lễ bàn giao nhà, khai trương nhà mẫu, chương trình vũ điệu mùa xuân, check in có gì vui, sự kiện giới thiệu sản phẩm, lễ ký kết tài trợ cho vay dự án với các ngân hàng uy tín, các công tác truyền thông trước – trong – sau sự kiện trên các trang báo lớn và uy tín, đài truyền hình địa phương và quốc gia...
- Tìm kiếm khách hàng và giới thiệu sản phẩm thông qua các công cụ marketing online: TVC quảng cáo, Facebook ads, Google ads, website, fanpage, các chuyên trang về bất động sản như: alonhadat, batdongsan.com; cafeland; muabannhadat...

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài: BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: HODECO
- Biểu tượng logo của Công ty:


- Website của Công ty: www.hodeco.vn
- Đăng ký nhãn hiệu: HODECO đã đăng ký nhãn hiệu tại Cục Sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 82891/QĐ-SHTT ngày 22/9/2022 do Cục sở hữu trí tuệ cấp

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

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

Với những thế mạnh về quỹ đất, giá trị thương hiệu cùng hành lang pháp lý an toàn, Công ty tiếp tục hướng đến phát triển bền vững trong tương lai với các sản phẩm bất động sản đa dạng.

Đối với phân khúc nhà ở, khu dân cư, Công ty hướng đến sản phẩm là các căn hộ, nhà phố, biệt thự phù hợp với từng phân khúc thị trường, đáp ứng nhu cầu an cư và đầu tư của Khách hàng. Tại mỗi dự án, Công ty chú trọng kiến tạo đủ tiện ích, mang đến cho cộng đồng cư dân một môi trường sống chất lượng và hiện đại. Đồng thời, tại mỗi dự án, Công ty xem xét giữ lại một phần tài sản phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo dòng tiền ổn định và dài hạn như: Trường học, bệnh viện, shophouse, nhà để xe... Ngoài ra, vấn đề môi trường là một trong những mối quan tâm hàng đầu trong quá trình triển khai, phát triển dự án của HODECO. Những thiết kế được thực hiện trong thời gian gần đây của Công ty luôn ưu tiên tăng mảng xanh và giảm tỷ lệ bê tông hóa một cách 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.

Đối với bất động sản du lịch, Công ty hướng đến sản phẩm là khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng, khu phức hợp... với thiết kế hiện đại, phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng tại những khu vực có tiềm năng khai thác du lịch.

Công ty sẽ tiếp tục công tác bồi thường để mở rộng thêm quỹ đất, hoàn thiện hồ sơ pháp lý để đưa các dự án mới vào kinh doanh theo quy định cũng như tiến tới phát triển các sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục thăm dò, nghiên cứu và tìm cơ hội để tham gia thị trường bất động sản tại các khu vực tiềm năng như Bà Rịa – Vũng Tàu, Huế, Bình Thuận... đồng thời phát triển các sản phẩm bất động sản đa dạng, đa tiện ích, phù hợp nhu cầu thị trường.

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

Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản đòi hỏi Công ty phải có nguồn lực tài chính vững mạnh. Chiến lược của Công ty là 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.

Công ty chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; qua đó, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mỗi dự án. Công ty thực hiện 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. Bên cạnh đó, Công ty có thể xem xét chuyển nhượng các dự án không nằm trong kế hoạch để cân đối dòng tiền.

Công ty cũng 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

Để nâng cao công tác quản lý, Công ty sẽ đưa ứng dụng ERP và áp dụng công nghệ vào thực tiễn sản xuất kinh doanh 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.

Công ty luôn xác định con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển Công ty bền vững, do đó chú trọng kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý; 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.

Đánh giá ảnh hưởng của chính sách này đối với tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

Với các chính sách đã đề ra, 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 sản xuất kinh doanh đã đề ra.

10.11 Chiến lược kinh doanh

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất; đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn. Ngoài ra, Công ty tiếp tục duy trì ổn định các sản phẩm dịch vụ phụ trợ hoạt động kinh doanh chính của Công ty như: xây lắp công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng và một số hoạt động khác...

Bên cạnh đó, là một doanh nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với nhận thức và trách nhiệm của mình, HODECO luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà Công ty triển khai đầu tư và xây dựng. Các dự án đều được thiết kế hài hòa, gắn kết với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự chủ động của doanh nghiệp trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững và lâu dài.

Công ty đặt ra các mục tiêu hướng tới:

- Vì một môi trường thân thiện và khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên.
- Xây dựng, phát triển lớn mạnh cùng với sự phát triển toàn diện của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Phát triển đồng hành với việc chia sẻ trách nhiệm cộng đồng.

Thời gian thực hiện: Công ty tập trung thực hiện chiến lược kinh doanh trên trong giai đoạn 2021 - 2026.

Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến để thực hiện chiến lược kinh doanh:

Về nguồn vốn, Công ty duy trì việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu nhằm giữ lại nguồn vốn để bổ sung thêm các dự án mới đồng thời gia tăng vốn chủ sở hữu để đáp ứng các quy định của pháp luật trong việc triển khai các dự án. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục tìm kiếm, đàm phán với các đối tác lớn cùng đồng hành với Công ty trên tinh thần đảm bảo quyền và lợi ích cao nhất cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tính minh bạch, tạo uy tín trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như trên thị trường vốn.

Về nguồn lực dự kiến: Công ty tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao và đào tạo nâng cao trình độ nhân sự hiện hữu nhằm đáp ứng sự phát triển của Công ty trong thời kỳ mới, đảm bảo hợp lý cơ cấu độ tuổi, xây dựng đội ngũ kế cận có đủ tài, tâm và trí.

10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Đáp ứng.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng và cơ cấu người lao động của HODECO

Bảng 22: Số lượng và cơ cấu người lao động của HODECO

Chỉ tiêu	Bình quân năm 2021	Bình quân năm 2022	Tại thời điểm 31/12/2023
Theo giới tính	108	109	107
Nam	72	72	70
Nữ	36	37	37
Theo độ tuổi	108	109	107
18-30 tuổi	21	18	18
30-50 tuổi	70	72	71
50 tuổi trở lên	17	19	18
Theo trình độ	108	109	107
Đại học và trên Đại học	79	79	77
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	12	13	14
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	1	1	1
Lao động phổ thông	16	16	15
Theo vị trí công việc	108	109	107
Quản lý	20	20	20
Nhân viên văn phòng	88	89	87
Công nhân			
Theo chu kỳ	108	109	107
Lao động thường xuyên	108	109	107
Lao động thời vụ			

(Nguồn: HODECO)

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

- Chính sách đào tạo: Luôn tạo điều kiện thuận lợi để cán bộ, nhân viên tham gia các khóa học ngắn và dài hạn nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng lãnh đạo như: đào tạo Quản trị rủi ro trong đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng thương mại; đào tạo Nghiệp vụ về đấu thầu, giám sát thi công xây dựng, nghiệm thu công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng; đào tạo Kỹ năng quản trị thương hiệu, Digital marketing...
- Chính sách tiền lương: Công ty thanh toán đầy đủ tiền lương cho CBNV theo Quy chế lương

của Công ty, khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công tác sản xuất kinh doanh.

- Chế độ phúc lợi: Bên cạnh chính sách về tiền lương, Công ty cũng quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động thông qua việc phối hợp với Công đoàn để tổ chức cho người lao động được đi nghỉ mát, thăm quan, du lịch hàng năm. Công ty cũng đã thực hiện chế độ khám sức khỏe định kỳ, chi chế độ cho các dịp lễ, tết và các trường hợp phát sinh thực tế như kết hôn, ốm đau, từ tuất, thai sản, hưu trí.

11.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Việc thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo từng thời kỳ trên cơ sở HĐQT đề xuất và được ĐHĐCĐ thông qua. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do HĐQT ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Năm 2021, HODECO đã thực hiện phát hành thành công 3.325.790 cổ phiếu cho người lao động với điều kiện cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 01 năm kể từ thời điểm phát hành thành công (có báo cáo kết quả phát hành) đối với lao động là nhân viên, tổ trưởng các tổ chuyên môn (ngoài các cán bộ nhân viên chưa ký hợp đồng không xác định thời hạn với Công ty); 03 năm kể từ thời điểm phát hành thành công (có báo cáo kết quả phát hành) đối với cấp Phó Giám đốc các phòng, ban Công ty trở lên và các CBNV chưa ký hợp đồng không xác định thời hạn với Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của HODECO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- HODECO chỉ được chi trả cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSDC lập.
- Tỷ lệ chia cổ tức qua 02 năm gần nhất của HODECO:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022 (*)
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	25%	25%

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022 (*)
- Tiền mặt	-	-
- Cổ phiếu	25%	25%

(Nguồn: HODECO)

Ghi chú: (*) Ngày 19/06/2023, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông hiện hữu.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Công ty không có đợt chào bán cổ phiếu để huy động vốn trong vòng 02 năm gần nhất tính đến ngày lập Bản cáo bạch này.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

14.1 Thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất

Bảng 23: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của HODECO

Quyết định			Đơn vị ký kết	Diện tích (m ²)	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VND)	Địa chỉ đất thuê
Số	Ngày	Nội dung					
6466/QĐ-UB	08/07/2003	Cho CTCP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu thuê 32.703,6 m ² đất tại Trung tâm Thương mại thuộc P.7, TP. Vũng Tàu để xây dựng & kinh doanh siêu thị tổng hợp kết hợp vui chơi giải trí	UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	32.703,6	49,75	Do cơ quan thuế xác định hàng năm	Trung tâm thương mại thuộc Phường 7, TP. Vũng Tàu

(Nguồn: HODECO)

14.2 Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn

HODECO có các trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành nhưng chưa đáo hạn như sau:

Bảng 24: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn tính đến ngày 31/12/2023

Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	Giá trị phát hành (tỷ đồng)	Số lượng TP phát hành	Dư nợ trái phiếu (tỷ đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Hình thức phát hành
HDCH2224001	100	30	300	30	31/10/2022	31/10/2024	Trái phiếu phát hành riêng lẻ,

Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	Giá trị phát hành (tỷ đồng)	Số lượng TP phát hành	Dư nợ trái phiếu (tỷ đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Hình thức phát hành
							không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HDCH2224002	100	70	700	70	30/12/2022	30/12/2024	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
Tổng cộng		100	1.000	100			

(Nguồn: HODECO)

Thông tin về trái phiếu HDCH2224001

- Hình thức phát hành: Phát hành trái phiếu riêng lẻ.
- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
- Mục đích phát hành: Đầu tư dự án của Tổ chức phát hành. Cụ thể: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Tổ chức phát hành 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.
- Lãi suất trái phiếu:
 - ✓ 06 tháng đầu tiên (Kỳ tính lãi đầu tiên): Lãi suất cố định 11%/năm.
 - ✓ Lãi suất của các Kỳ tính lãi tiếp theo: Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%, trong đó Lãi suất cơ sở được xác định bằng 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 (thông tin liên quan đến lãi suất này được tham chiếu tại <https://www.vietinbank.vn>).
- Tài sản bảo đảm của trái phiếu: gồm
 - ✓ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 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 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành. Giá trị theo chứng thư định giá số 0307/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là 103.187.250.000 đồng (Một trăm linh ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng);

- ✓ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 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 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành. Giá trị theo chứng thư định giá số 0223/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là 20.553.000.000 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng).

Thông tin về trái phiếu HDCH2224002

- Hình thức phát hành: Phát hành trái phiếu riêng lẻ.
- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
- Mục đích phát hành: Đầu tư dự án của Tổ chức phát hành. Cụ thể: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Tổ chức phát hành 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.
- Lãi suất trái phiếu:
 - ✓ 06 tháng đầu tiên (Kỳ tính lãi đầu tiên): Lãi suất cố định 11,5%/năm.
 - ✓ Lãi suất của các Kỳ tính lãi tiếp theo: Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 06 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11,5%, trong đó Lãi suất cơ sở được xác định bằng 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 (thông tin liên quan đến lãi suất này được tham chiếu tại <https://www.vietinbank.vn>).
- Tài sản bảo đảm của trái phiếu: gồm

Các tài sản bảo đảm sau được dùng để bảo đảm cho Nghĩa vụ 1 thanh toán nợ gốc, lãi trái phiếu, lãi phạt trái phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ chức phát hành đối với và liên quan đến trái phiếu HDCH2224001 và cũng được dùng bảo đảm cho Nghĩa vụ 2 thanh toán nợ gốc, lãi trái phiếu, lãi phạt trái phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ chức phát hành đối với và liên quan đến trái phiếu HDCH2224002 (Nghĩa vụ 1 và Nghĩa vụ 2 có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau).

 - ✓ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 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 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành. Giá trị theo chứng thư định giá số 0307/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là 103.187.250.000 đồng (Một trăm linh ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).
 - ✓ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 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 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020 thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành.

Giá trị theo chứng thư định giá số 0223/09.22/DN/SGN1/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E XIM ban hành ngày 05/09/2022 là 20.553.000.000 đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng).

14.3 Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Tổ chức phát hành không có cổ phần ưu đãi.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

- 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 25: Một số chỉ tiêu về HĐKD của công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	So sánh 2022/2021	Năm 2023
Tổng giá trị tài sản	3.659.934	4.348.624	18,82%	4.664.242
Doanh thu thuần	1.247.534	1.128.851	(9,51)%	534.881
Lợi nhuận từ HĐKD	392.772	539.645	37,39%	179.719
Lợi nhuận khác	(3.077)	2.884	N/a	648
Lợi nhuận trước thuế	389.695	542.529	39,22%	180.366
Lợi nhuận sau thuế	310.677	424.571	36,66%	145.316
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	69,58%	63,64%	(5,94)%	0% (*)
Tỷ lệ cổ tức (đã thực hiện)	25%	25%	0%	0% (*)

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 26: Một số chỉ tiêu về HĐKD của công ty hợp nhất

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	So sánh 2022/2021	Năm 2023
Tổng giá trị tài sản	3.776.882	4.421.841	17,08%	4.698.875
Doanh thu thuần	1.352.323	1.298.031	(4,01)%	665.457
Lợi nhuận từ HĐKD	387.094	537.691	38,90%	162.961
Lợi nhuận khác	3.593	2.636	(26,63)%	865
Lợi nhuận trước thuế	390.687	540.328	38,30%	163.826
Lợi nhuận sau thuế	311.249	420.619	35,14%	131.972
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	309.339	419.367	35,57%	131.643
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	69,88%	64,43%	(5,45)%	0% (*)
Tỷ lệ cổ tức (đã thực hiện)	25%	25%	0%	0% (*)

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Ghi chú (*) của Bảng 25 và Bảng 26: Tại thời điểm lập Bản cáo bạch, Công ty chưa tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 (dự kiến tổ chức ngày 06/04/2024). Theo Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, tỷ lệ chia cổ tức năm 2023 dự kiến là 15% (cổ tức bằng cổ phiếu), sẽ thực hiện sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Trong năm 2023, Công ty không thực hiện tạm ứng cổ tức của năm 2023.

Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động: Không có.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty: Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của TCPH trong năm 2021, năm 2022 và năm 2023:

Trong giai đoạn ba năm vừa qua (2021 – 2023) hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản gặp rất nhiều khó khăn do:

- Năm 2021: Đại dịch Covid-19 lan rộng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội. Thị trường bất động sản cũng bị ảnh hưởng nặng nề do việc thi công, tiếp thị sản phẩm, bán hàng và bàn giao sản phẩm bị đình trệ. Việc thực hiện các thủ tục đầu tư cũng gặp khó khăn khi hoạt động của các cơ quan nhà nước phải thực hiện giãn

cách để ưu tiên cho mục tiêu chống dịch.

- Năm 2022: Thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ hồi phục sau giai đoạn Covid-19. Tuy nhiên, ngành bất động sản lại đối mặt với rất nhiều khó khăn vượt xa các dự báo: Các thủ tục pháp lý dự án tiếp tục chậm do lo ngại vướng mắc quy định pháp luật khi phê duyệt, Chính phủ kiểm soát rủi ro từ tín dụng vào bất động sản và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ, lãi suất tăng vọt, thanh khoản giao dịch của thị trường bất động sản có dấu hiệu giảm từ Quý 3/2022... Các doanh nghiệp bất động sản hầu như đều bị ảnh hưởng từ khó khăn của thị trường chung.
- Năm 2023: Ngay từ đầu năm 2023, Chính phủ đã có nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, song những khó khăn của thị trường bất động sản từ năm 2022 tiếp tục kéo dài sang năm 2023. Tình hình giao dịch của thị trường bất động sản vẫn còn ảm đạm, số lượng giao dịch bất động sản thành công năm 2023 giảm so với năm 2022 (nguồn: Bộ Xây dựng).

Những khó khăn trên của thị trường chung đã dẫn đến tình hình tài chính của một số khách hàng, đối tác bị ảnh hưởng nghiêm trọng, thậm chí mất khả năng thanh toán. Các hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê của Công ty bị ảnh hưởng, Công ty phải đưa ra chính sách giảm giá thuê, miễn tiền thuê mặt bằng để hỗ trợ người thuê trong bối cảnh khó khăn chung. Khách hàng mua nhà cũng gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay nên ảnh hưởng đến việc hấp thụ sản phẩm bán ra và thanh toán các sản phẩm đã bán. Việc phân phối các căn hộ du lịch thuộc dự án Fusion Suites Vũng Tàu không đạt kế hoạch đề ra do phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng chịu ảnh hưởng nhiều hơn từ biến động chung của thị trường. Để chia sẻ khó khăn với khách hàng, Công ty áp dụng một số chính sách để hỗ trợ khách hàng như giãn thời gian thanh toán, giảm giá bán... đồng thời triển khai nhiều chương trình để quảng bá sản phẩm.

Về công tác huy động vốn, thị trường chứng khoán trong năm 2022 sụt giảm mạnh nên Công ty đã dừng thực hiện phương án huy động 800 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu riêng lẻ, do đó làm ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của Công ty trong năm 2022. Công tác huy động vốn của Công ty năm 2023 cũng giảm mạnh. Trong năm 2023 Công ty đã huy động vốn phục vụ sản xuất kinh doanh được 650 tỷ đồng thông qua việc vay vốn các tổ chức tín dụng, các cá nhân và phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Những khó khăn trên là nguyên nhân chính dẫn đến một số chỉ tiêu ĐHCĐ HODECO đề ra cho năm 2022 và năm 2023 không đạt kế hoạch.

Tổng doanh thu (doanh thu thuần, doanh thu tài chính) hợp nhất của HODECO năm 2022 đạt 1.558 tỷ đồng, bằng 81,44% so với kế hoạch; lợi nhuận trước thuế (hợp nhất) đạt 540 tỷ đồng, bằng 100,58% so với kế hoạch và lợi nhuận sau thuế (hợp nhất) đạt 421 tỷ đồng, bằng 97,85% so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, doanh thu thuần năm 2022 (hợp nhất) chỉ giảm 4,01% và lợi nhuận trước thuế tăng 38,3% so với cùng kỳ.

Năm 2023 tiếp tục là năm rất khó khăn cho lĩnh vực bất động sản. Tổng doanh thu (doanh thu thuần, doanh thu tài chính) hợp nhất của HODECO năm 2023 đạt 671,7 tỷ đồng, đạt 37,95% so với kế hoạch năm 2023; lợi nhuận trước thuế (hợp nhất) đạt 163,8 tỷ đồng, đạt 26,85% so với kế hoạch và lợi nhuận sau thuế (hợp nhất) đạt 132 tỷ đồng, đạt 27,05% so với kế hoạch đề ra. Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp khó khăn, Công ty đã nỗ lực tối đa để triển khai các dự án đang thực hiện, thực hiện nhiều chương trình thúc đẩy bán hàng, tuy nhiên doanh thu thuần năm 2023 (hợp nhất) vẫn giảm 48,73% và lợi nhuận trước thuế giảm 69,68% so với cùng kỳ.

❖ Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của TCPH kể từ thời điểm 31/12/2023 đến nay: Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

HODECO luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 27: Vốn điều lệ và Tổng nguồn vốn của Công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Vốn điều lệ	864.697	1.080.857	1.351.049
II	Tổng cộng nguồn vốn	3.659.934	4.348.624	4.664.242
1	Nợ phải trả	2.201.846	2.505.061	2.722.066
-	Nợ ngắn hạn	1.379.816	1.530.147	1.991.430
-	Nợ dài hạn	822.030	974.913	730.636
2	Vốn chủ sở hữu	1.458.088	1.843.563	1.942.177
-	Vốn góp của chủ sở hữu	864.697	1.080.857	1.351.049
-	Thặng dư vốn cổ phần	99.333	99.333	99.333
-	Quỹ đầu tư phát triển	125.369	156.436	198.893
-	LNST chưa phân phối	368.690	506.938	292.902

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 28: Vốn điều lệ và tổng nguồn vốn Công ty hợp nhất

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Vốn điều lệ	864.697	1.080.857	1.351.049
II	Tổng cộng nguồn vốn	3.776.882	4.421.841	4.698.875
1	Nợ phải trả	2.292.905	2.558.069	2.790.862
-	Nợ ngắn hạn	1.469.191	1.588.033	2.061.099

2.1.3. Mức lương, thu nhập bình quân người lao động

❖ Lương, thu nhập bình quân của người lao động:

Bảng 29: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động HODECO

Dvt: đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Mức thu nhập bình quân	15.000.000	16.500.000	15.500.000

(Nguồn: HODECO)

Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê, thu nhập bình quân¹⁰ của người lao động Việt Nam tính chung năm 2023 là 7,1 triệu đồng/tháng. So sánh với thu nhập bình quân năm 2023, mức thu nhập bình quân của người lao động tại HODECO ở mức khá tốt.

2.1.4. Tình hình công nợ

Tổng nợ phải thu của Công ty mẹ tại 31/12/2023 là 865.337 triệu đồng.

Tổng nợ phải thu của Công ty hợp nhất tại 31/12/2023 là 931.980 triệu đồng.

Tổng nợ phải trả của Công ty mẹ tại 31/12/2023 là 2.722.066 triệu đồng.

Tổng nợ phải trả của Công ty hợp nhất tại 31/12/2023 là 2.790.862 triệu đồng.

❖ Các khoản phải thu

Bảng 30: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	772.140	1.037.288	865.332
1	Phải thu của khách hàng	521.388	639.162	597.818
2	Trả trước cho người bán	155.258	356.227	240.450
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	0	0
4	Phải thu ngắn hạn khác	95.714	42.119	27.283
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(219)	(219)	(219)
II	Các khoản phải thu dài hạn	23.272	22	5

¹⁰ Nguồn: Website Tổng Cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2023/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2023/>

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Phải thu dài hạn khác	23.272	22	5
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	0
	Tổng cộng	795.413	1.037.311	865.337

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Các khoản phải thu quá hạn tại Công ty mẹ:

Tại thời điểm 31/12/2023, HODECO đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Công ty mẹ) là 219.360.000 đồng, chi tiết như sau:

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ như sau:

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Dự án 3B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	219.360.000	219.360.000	Từ năm 2019	Khách hàng không đến lấy số đo	Có khả năng thu hồi
	Tổng cộng	219.360.000	219.360.000			

(Nguồn: HODECO)

Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	730.995	1.088.700	931.975
1	Phải thu của khách hàng	585.184	703.688	666.555
2	Trả trước cho người bán	145.993	337.377	239.309
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	10.500	0
4	Phải thu ngắn hạn khác	5.916	43.787	32.492
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.098)	(6.652)	(6.381)
II	Các khoản phải thu dài hạn	23.272	22	5
1	Phải thu dài hạn khác	23.272	22	5
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	0
	Tổng cộng	754.268	1.088.723	931.980

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Các khoản phải thu quá hạn theo BCTC hợp nhất:

Tại thời điểm 31/12/2023, HODECO đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 6.381.378.866 đồng, chi tiết như sau:

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất như sau:

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Dự án 3B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	219.360.000	219.360.000	Từ năm 2019	Khách hàng không đến lấy số đo	Có khả năng thu hồi
2	Các khách hàng mua bê tông tươi	6.116.690.511	6.041.015.531	Từ năm 2012 đến năm 2022	Khách hàng khó khăn chưa có khả năng trả nợ	Khả năng thu hồi được 40%
3	Các khách hàng mua VLXD	121.003.335	121.003.335	Từ năm 2012 đến năm 2022	Khách hàng khó khăn chưa có khả năng trả nợ	Khó có khả năng thu hồi nợ
	Tổng cộng	6.457.053.846	6.381.378.866			

(Nguồn: HODECO)

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 32: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Nợ ngắn hạn	1.379.816	1.530.147	1.991.430
1	Phải trả người bán ngắn hạn	114.560	113.114	220.479
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	199.662	93.714	171.258
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	95.596	245.104	177.563
4	Phải trả người lao động	7.414	9.023	5.818
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.037	17.561	39.064
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	294	522	448
7	Phải trả ngắn hạn khác	453.032	333.852	343.732
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	491.855	693.390	978.492
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	997	407	0
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.369	23.460	54.576
II	Nợ dài hạn	822.030	974.913	730.636

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	5.905	5.457
2	Phải trả dài hạn khác	1.571	1.571	29.456
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	819.895	967.437	695.723
4	Dự phòng phải trả dài hạn	564	0	0
	Tổng cộng	2.201.846	2.505.061	2.722.066

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I	Nợ ngắn hạn	1.469.191	1.588.033	2.061.099
1	Phải trả người bán ngắn hạn	167.582	137.103	255.466
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	199.852	94.064	171.605
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	96.855	247.580	178.218
4	Phải trả người lao động	9.105	10.839	7.804
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.602	17.561	39.064
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	294	74	0
7	Phải trả ngắn hạn khác	455.602	335.059	344.891
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	521.782	721.810	1.009.005
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	997	407	0
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.522	23.536	55.047
II	Nợ dài hạn	823.713	970.035	729.763
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
2	Phải trả dài hạn khác	1.571	1.571	29.456
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	821.578	968.465	695.723
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	4.584
5	Dự phòng phải trả dài hạn	564	0	0

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
	Tổng cộng	2.292.905	2.558.069	2.790.862

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Nhìn chung, HODECO thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng, nợ trái phiếu đều được HODECO thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

HODECO và các Công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 34: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Thuế giá trị gia tăng	23.713	67.772	45.329
2	Thuế tiêu thụ đặc biệt	3	2	2
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.669	170.840	119.691
4	Thuế thu nhập cá nhân	1.206	6.154	12.071
5	Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	0	327	408
6	Các loại thuế khác	6	9	62
7	Các khoản phí, lệ phí và khác	0	0	0
	Tổng cộng	95.596	245.104	177.563

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của công ty hợp nhất

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Thuế giá trị gia tăng	24.141	69.797	45.725

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
2	Thuế tiêu thụ đặc biệt	3	2	2
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.473	171.276	119.922
4	Thuế thu nhập cá nhân	1.231	6.169	12.100
5	Thuế nhà đất và tiền sử dụng đất	0	327	408
6	Các loại thuế khác	6	9	61
7	Các khoản phí, lệ phí và khác	0	0	0
	Tổng cộng	96.855	247.580	178.218

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Thông tin về tình hình nộp thuế, nợ thuế của Công ty theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 7519/QĐ-XPVPHC ngày 26/10/2021 và Quyết định số 10825/QĐ-XPVPHC ngày 01/12/2022 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Năm 2021, Công ty bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế theo Quyết định số 7519/QĐ-XPVPHC ngày 26/10/2021 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cụ thể, Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tiến hành kiểm tra thuế tại Công ty từ năm 2019 đến hết năm 2020. Theo Quyết định số 7519/QĐ-XPVPHC, Công ty phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền là 2.721.986.078 đồng trong đó số tiền thuế (gồm thuế GTGT, thuế TNDN (BĐS), thuế TNCN) nộp bổ sung là 1.412.706.527 đồng, tiền chậm nộp tiền thuế là 1.107.194.536 đồng và tiền phạt là 202.085.015 đồng để khắc phục hậu quả vi phạm. Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ số tiền này vào Ngân sách Nhà nước ngày 29/10/2021.

Năm 2022, Công ty bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế theo Quyết định số 10825/QĐ-XPVPHC ngày 01/12/2022 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cụ thể, Đoàn thanh tra thuộc Bộ Tài chính về Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện thanh tra công tác quản lý Ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó đã rà soát, đối chiếu số liệu thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty năm 2021. Theo Quyết định số 10825/QĐ-XPVPHC, Công ty phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền là 365.147.609 đồng trong đó số tiền thuế TNDN nộp bổ sung là 292.094.720 đồng, tiền chậm nộp tiền thuế là 14.633.945 đồng và tiền phạt là 58.418.944 đồng để khắc phục hậu quả vi phạm. Số thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu là do tính lại tỷ lệ khấu hao tài sản cố định và phân bổ công cụ dụng cụ tại Chi nhánh của Công ty. Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước ngày 14/09/2022 và ngày 02/12/2022.

Đánh giá ảnh hưởng của việc nợ thuế (nếu có) đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Đến hiện tại, HODECO đã hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền phải nộp (gồm tiền thuế còn thiếu, tiền chậm nộp tiền thuế và tiền phạt) vào Ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 7519/QĐ-XPVPHC ngày 26/10/2021 và Quyết định số 10825/QĐ-XPVPHC ngày 01/12/2022 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (như trình bày ở trên).

Trong quá trình hoạt động, HODECO luôn nỗ lực tuân thủ các quy định của pháp luật về thuế, cụ thể: các Luật thuế hiện hành (Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14; Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13; Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12; Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12...) và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung quy định về thuế tại từng thời điểm.

Trong những năm qua, Công ty là một trong những doanh nghiệp có đóng góp không nhỏ vào ngân sách địa phương. Trong năm 2023 Công ty đã nộp¹¹ 152,6 tỷ đồng tiền thuế vào ngân sách nhà nước.

Năm 2023, thị trường bất động sản chưa có những dấu hiệu chuyển biến tích cực khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp không ít khó khăn về bán sản phẩm và thu hồi công nợ. Các chính sách của Nhà nước đưa ra nhằm hỗ trợ thị trường bất động sản vẫn chưa được khơi thông. Do đó, Công ty cũng gặp khó khăn về tài chính do số lượng sản phẩm BĐS giao dịch giảm mạnh và chậm thu hồi công nợ.

Là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại thị trường Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO nhận thức được vai trò và trách nhiệm của mình trong việc hoàn thành nghĩa vụ thuế với nhà nước. Công ty sẽ tập trung các nguồn lực để hoàn thành các nghĩa vụ về thuế đúng hạn, đảm bảo khả năng trả nợ và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2.1.6. Trích lập các quỹ

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do ĐHCĐ quyết định, đảm bảo đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ.

Bảng 36: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Quỹ đầu tư phát triển	125.369	156.436	198.894
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.369	23.460	54.576
Tổng cộng		134.738	179.896	253.470

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

¹¹ Nguồn: Theo Thuyết minh số V.14 của BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán của HODECO

Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1	Quỹ đầu tư phát triển	126.874	158.174	200.919
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.522	23.536	55.047
Tổng cộng		136.396	181.710	255.966

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

2.1.7. Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2023

Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Nhìn chung, các chỉ tiêu tài chính về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của HODECO trong năm 2023 sụt giảm so với năm 2022. Nguyên nhân chính là do những khó khăn chung của thị trường bất động sản, thanh khoản giao dịch của thị trường bắt đầu giảm từ các quý cuối năm 2022 kéo dài đến năm 2023 (Xem Mục 1.2 Phần V của Bản cáo bạch). Chịu ảnh hưởng từ biến động của thị trường bất động sản, doanh thu thuần năm 2023 (hợp nhất) của Công ty giảm 48,73% và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2023 giảm 68,61% so với năm 2022. Vòng quay tổng tài sản năm 2022 và năm 2023 của Công ty (hợp nhất) lần lượt là 0,32 và 0,15 lần. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần năm 2022 và năm 2023 (hợp nhất) lần lượt là 32,31% và 19,78%. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) hợp nhất sụt giảm mạnh, cụ thể: ROE năm 2022 và năm 2023 lần lượt là 25,05% và 6,98%.

Tuy nhiên, về khả năng thanh toán, Công ty vẫn duy trì và đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn năm 2022 và năm 2023 của Công ty (hợp nhất) lần lượt là 1,43 và 1,02 lần.

Về cơ cấu vốn, Công ty duy trì cơ cấu vốn tương đối ổn định giữa Nợ phải trả và Tổng tài sản. Hệ số nợ/tổng tài sản năm 2022 và năm 2023 của Công ty (hợp nhất) lần lượt là 0,58 và 0,59 lần, giảm nhẹ so với năm 2021. Trong đó, nếu chỉ tính đến nợ vay ngắn hạn và dài hạn trên tổng tài sản thì hệ số nợ vay/tổng tài sản năm 2022 và năm 2023 của Công ty (hợp nhất) lần lượt là 0,38 và 0,36 lần. Trong tổng dư nợ vay của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, Công ty có dư nợ trái phiếu là 100 tỷ đồng, chỉ chiếm 5,8% tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

Bảng 38: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Công ty mẹ		
			2021	2022	2023	2021	2022	2023
1	Khả năng thanh toán							
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,82	1,43	1,02	1,48	1,44	1,01
	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,55	0,74	0,46	0,61	0,73	0,44
2	Cơ cấu vốn							
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,61	0,58	0,59	0,59	0,58	0,58
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,55	1,37	1,46	1,46	1,36	1,40
3	Năng lực hoạt động							
	Vòng quay tổng tài sản (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>)	Lần	0,38	0,32	0,15	0,36	0,28	0,12
	Vòng quay vốn lưu động (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>)	Lần	0,57	0,53	0,30	0,62	0,53	0,25
	Vòng quay hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	Lần	0,50	0,56	0,33	0,55	0,60	0,24
4	Khả năng sinh lời (*)							
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>)	%	22,87	32,31	19,78	24,90	37,61	27,17
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>)	%	8,70	10,23	2,89	9,00	10,60	3,22
	Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>)	%	23,56	25,05	6,98	24,13	25,72	7,68

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Công ty mẹ		
			2021	2022	2023	2021	2022	2023
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng /cổ phần	3.247	4.299	1.079	-	-	-

(Nguồn: HODECO, tổng hợp từ BCTC riêng và hợp nhất năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của Công ty)

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế để tính các chỉ số về khả năng sinh lời của công ty hợp nhất là lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với các chỉ tiêu tài chính: Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 (theo Báo cáo kiểm toán số 177/BCKT/TC ngày 29/03/2024): *"Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023, 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính"*.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2023 (theo Báo cáo kiểm toán số 176/BCKT/TC ngày 29/03/2024): *"Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023, 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."*

❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 đã soát xét:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.
- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023 (theo Báo cáo soát xét số 460/BCKT/TC ngày 18/08/2023): *"Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ."*

- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2023 (theo Báo cáo soát xét số 459/BCKT/TC ngày 18/08/2023): “*Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.*”.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 (theo Báo cáo kiểm toán số 99/BCKT/TC ngày 10/03/2023): “*Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, 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 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.*”.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2022 (theo Báo cáo kiểm toán số 98/BCKT/TC ngày 10/03/2023): “*Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, 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 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.*”.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 (theo Báo cáo kiểm toán số 154/BCKT/TC ngày 07/03/2022): “*Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, 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 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.*”.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2021 (theo Báo cáo kiểm toán số 153/BCKT/TC ngày 07/03/2022): “*Theo ý kiến của 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 Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2021, 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 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”.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

❖ Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Cho đến thời điểm lập Bản cáo bạch này, kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua do Công ty chưa tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (dự kiến tổ chức ngày 06/04/2024).

Ngày 29/01/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT và dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua như sau:

Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2024 (hợp nhất)

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	% tăng/giảm so với năm trước
Tổng Doanh thu (doanh thu thuần và doanh thu tài chính)	671,7	1.657,6	146,7%
Lợi nhuận trước thuế	163,8	530	223,5%
Lợi nhuận sau thuế	132	424	221,2%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	19,65%	25,58%	5,93%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (*)	6,98%	18,68%	11,70%
Tỷ lệ cổ tức	15%	15%	-

(Nguồn: Số liệu thực hiện năm 2023 căn cứ theo BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của HODECO; số liệu kế hoạch năm 2024, tỷ lệ cổ tức năm 2023 và năm 2024 căn cứ theo Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 được công bố tại website Công ty: www.hodeco.vn)

Ghi chú:

(*) Đối với chỉ tiêu tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân năm 2024, Công ty tạm tính vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2024 trên các giả định sau: (i) Công ty chào bán thành công 20.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu trong năm 2024; (ii) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và (iii) chưa ước tính lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát.

4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Tại thời điểm lập Bản cáo bạch, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 29/01/2024. Hội đồng quản trị dự kiến trình thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tổ chức vào ngày 06/04/2024.

4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

- Doanh thu: Kế hoạch doanh thu năm 2024 được Công ty xây dựng trên cơ sở đánh giá tình hình thị trường, các sản phẩm hàng tồn kho hiện có và các sản phẩm dự kiến sẽ hoàn thành năm 2024 cũng như từ các hợp đồng và thỏa thuận đã được ký kết. Công ty dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu từ một số dự án như: The Light City, Khu biệt thự đồi Ngọc Tước, Khu nhà ở Tây 3/2, Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, Khu nhà ở Hodeco Seavillage phía Đông 3/2...
- Kế hoạch doanh thu năm 2024 chi tiết gồm:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Doanh thu bất động sản	1.083
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	120
3	Doanh thu bán hàng hóa	110
4	Doanh thu tài chính	345
	Tổng cộng	1.658

(Nguồn: HODECO)

Tổng doanh thu năm 2024 theo kế hoạch là 1.657,6 tỷ đồng, tăng 146,7% so với năm 2023, mức tăng trưởng khá cao chủ yếu do doanh thu thực hiện năm 2023 đạt khá thấp. Trong đó, doanh thu hoạt động bất động sản dự kiến tăng 143%, hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ dự kiến tăng 4%, và doanh thu tài chính dự kiến sẽ tăng mạnh (54 lần so với năm 2023) từ việc chuyển nhượng một số khoản đầu tư tài chính.

- Về chi phí: Chủ yếu tăng chi phí tài chính, chi phí tài chính năm 2024 dự kiến tăng so với năm 2023 hơn 5%.

4.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà HODECO đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, HODECO có bề dày kinh nghiệm 32 năm trong ngành bất động sản, đã tạo dựng được uy tín và thương hiệu trên thị trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Dựa trên kết quả kinh doanh 03 năm gần nhất, năng lực hoạt động của HODECO và triển vọng sấp tới của thị trường bất động sản và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức đã đề ra trong năm 2024 của HODECO là có thể thực hiện được nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính

chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.”.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần kể từ ngày 26/09/2001 theo quy định của Luật doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng. Do vậy, Bản cáo bạch này không đề cập đến thông tin cổ đông sáng lập.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Danh sách cổ đông lớn

Bảng 40: Danh sách cổ đông lớn của HODECO tại ngày 04/03/2024

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Hữu Thuận	13.300.931	9,84%
	Tổng cộng	13.300.931	9,84%

(Nguồn: HODECO)

2.2. Thông tin cổ đông lớn

- Họ và tên: Đoàn Hữu Thuận
- Năm sinh: 1957
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu (theo DSCĐ do VSDC chốt ngày 04/03/2024): 13.300.931 cổ phần và tỷ lệ sở hữu: 9,84%
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác (nếu có) của Chủ tịch HĐQT HODECO.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có):

TT	Tên doanh nghiệp	Mối quan hệ của doanh nghiệp khác với TCPH	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Mối quan hệ của cổ đông lớn của TCPH và những người liên quan của họ với doanh nghiệp (chức vụ, tỷ lệ sở hữu)	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
1	Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	Hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH	Hoạt động chính: Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, điện dân dụng và công nghiệp. Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế là công ty liên kết của HODECO. HUB và HODECO không cạnh tranh với nhau trong hoạt động kinh doanh.	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu: 1,36%	Các giao dịch với TCPH được thông qua theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty

2.3. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán

Bảng 41: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan

TT	Tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm đăng ký chào bán (*)		Dự kiến sau đợt chào bán (2)	
			Số lượng cổ phần nắm giữ/Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết (1)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL trước đợt chào bán	Số lượng cổ phần nắm giữ/Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết (1)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt chào bán
	Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	13.300.931	9,84%	15.269.468	9,84%
	Người có liên quan của cổ đông lớn					
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Vợ	4.557.212	3,37%	5.231.679	3,37%
2	Ông Đoàn Hữu Hà An	Con	1.378.118	1,02%	1.582.079	1,02%
3	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Con	2.947.358	2,18%	3.383.566	2,18%
4	Bà Đoàn Thị Hồng Mai	Chị	63.221	0,05%	72.577	0,05%

TT	Tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm đăng ký chào bán (*)		Dự kiến sau đợt chào bán (2)	
			Số lượng cổ phần nắm giữ/Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết (1)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL trước đợt chào bán	Số lượng cổ phần nắm giữ/Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết (1)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt chào bán
5	Ông Đoàn Hữu Hải	Em	129.345	0,10%	148.488	0,10%
6	Ông Nguyễn Bá Lưu	Em rể	259.812	0,19%	298.264	0,19%
7	Ông Phạm Công Thừa	Em rể	17.378	0,01%	19.949	0,01%
8	Ông Phạm Văn Bảy	Em rể	2.000	0,001%	2.296	0,001%
9	Bà Nguyễn Tú Quỳnh	Con dâu	1.476.281	1,09%	1.694.770	1,09%
10	Bà Đặng Ngọc Cẩm Hằng	Con dâu	762.351	0,56%	875.178	0,56%
11	Bà Đinh Thị Quỳnh Trang	Em dâu	1.250	0,001%	1.435	0,001%

(Nguồn: HODECO)

Ghi chú:

(*): Số lượng cổ phần, tỷ lệ sở hữu cổ phần tại thời điểm đăng ký chào bán: Theo số liệu DSCD do VSDC chốt ngày 04/03/2024.

(1): Số lượng cổ phần nắm giữ và Số lượng cổ phần biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.

(2): Số lượng cổ phần nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến: tạm tính với giá định HODECO chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu của họ trước đợt chào bán. Vốn điều lệ của HODECO sau đợt chào bán tạm tính là: 1.551.048.810.000 đồng.

2.4. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

3.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT
3	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Quốc Trung	Thành viên độc lập HĐQT
6	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập HĐQT
7	Ông Lê Quý Định	Thành viên độc lập HĐQT
II	Ban kiểm soát	
1	Ông Hồ Diên Tiểu	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Hoàng Chung Kiên	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Phan Văn Thắng	Thành viên Ban kiểm soát
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc
2	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng

3.2. Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

3.2.1. Thành viên HĐQT

❖ Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Đoàn Hữu Thuận
- Năm sinh: 1957
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
1975 – 1976	Lưu học sinh tại trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
1976 – 1983	Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba
1984 – 1996	Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu Các chức vụ đã đảm nhiệm: Trưởng phòng kỹ thuật Xi nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó Đội Xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xi nghiệp bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc Xi nghiệp bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xi nghiệp máy điện nước
1996 – 2001	Công tác tại Công ty Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc Xi nghiệp chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc công ty; Chủ tịch Hội đồng quản trị HODECO
2002 – nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
04/2022 – nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
2020 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến xuất nhập khẩu thủy sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (công ty liên kết).
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến xuất nhập khẩu thủy sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 13.300.931 cổ phần, chiếm 9,84% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 11.594.326 cổ phần, chiếm 8,58% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VDL (%)	Người nội bộ của TCPH
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Vợ	4.557.212	3,37%	Không có
2	Ông Đoàn Hữu Hà An	Con	1.378.118	1,02%	Không có

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Người nội bộ của TCPH
3	Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Con	2.947.358	2,18%	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Đoàn Thị Hồng Mai	Chị	63.221	0,05%	Không có
5	Ông Đoàn Hữu Hải	Em	129.345	0,10%	Không có
6	Ông Nguyễn Bá Lưu	Em rể	259.812	0,19%	Không có
7	Ông Phạm Công Thừa	Em rể	17.378	0,01%	Không có
8	Ông Phạm Văn Bảy	Em rể	2.000	0,001%	Không có
9	Bà Nguyễn Tú Quỳnh	Con dâu	1.476.281	1,09%	Không có
10	Bà Đặng Ngọc Cẩm Hằng	Con dâu	762.351	0,56%	Không có
11	Bà Đinh Thị Quỳnh Trang	Em dâu	1.250	0,001%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	286.000.000	324.000.000	351.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	3.491.820.806	3.450.224.571	2.557.907.473
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	439.200	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Đã trình bày ở mục 2.2 Phần VI của Bản cáo bạch này.

❖ **Ông Lê Viết Liên – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: **Lê Viết Liên**

- Năm sinh: 1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
1987 – 1992	Học tại trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội
1993 – 1996	Ban Quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
1996 – 1997	Công ty tư vấn Đầu tư và Xây dựng tổng hợp
1997 – nay	Làm việc tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó từ 2019 đến nay, giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
6/2022 – nay	Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận
01/2022 – nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO
04/2022 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
08/2022 – nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO (công ty con)
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (công ty liên kết)
 - + Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (công ty liên kết)
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (công ty liên kết)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 4.758.990 cổ phần, chiếm 3,52% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ	0,8	Không có	HDQT
2	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng thi công phần thô nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	30,7	Không có	HDQT
3	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng Thi công các căn liền kề dự án Ecotown Phú Mỹ	163,9	Không có	HDQT
4	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng Chuyển nhượng 04 sản phẩm (nhà liền kề và biệt thự) tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City) - Giai đoạn 1	18	Không có	HDQT
5	CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Thông qua hợp đồng giao dịch: HODECO sẽ là đơn vị tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát cho CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu tại Khu du lịch Đại Dương	1,3	Không có	HDQT
6	CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu về các nghiệp vụ: thu hồ chi hồ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng	104,3	Không có	HDQT
7	CTCP Thương mại và Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của CTCP Thương mại & Dịch vụ Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận về các nghiệp vụ: thu hồ chi hồ cho các hoạt động đầu	12,8	Không có	HDQT

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
		tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng			

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	182.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	3.017.698.922	2.856.860.919	2.168.606.772
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	403.200	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ Ông Đoàn Hữu Hà Vinh – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Đoàn Hữu Hà Vinh**
- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh; Kỹ sư điện
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
10/2011 – 03/2014	Kỹ sư điện – Giám sát công trình tại Phòng Dự án, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
03/2014 – 06/2015	Phó phòng Dự án Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
06/2015 – 12/2015	Trưởng phòng Đầu tư tài chính Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
12/2015 – 2017	Trưởng phòng Dự án Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2018 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
05/2017 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng HODECO
05/2021 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
05/2021 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu
04/2022 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO (công ty liên kết).
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO (công ty con).
 - + Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (công ty liên kết).
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (công ty liên kết).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 2.947.358 cổ phần, chiếm 2,18% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 21.509.799 cổ phần, chiếm 15,92% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Người nội bộ của TCPH
1	Ông Đoàn Hữu Thuận	Bố	13.300.931	9,84	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Mẹ	4.557.212	3,37	Không có

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Người nội bộ của TCPH
3	Ông Đoàn Hữu Hà An	Anh	1.378.118	1,02	Không có
4	Bà Nguyễn Tú Quỳnh	Chị dâu	1.476.281	1,09	Không có
5	Bà Đặng Ngọc Cẩm Hằng	Vợ	762.351	0,56	Không có
6	Bà Đào Thị Lan Hương	Mẹ vợ	34.906	0,03	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Thi công các căn liên kế dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City) giai đoạn 1	236,2	Không có	HĐQT
2	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Thi công cọc khoan nhồi, thi công và thí nghiệm cọc ly tâm D300 và D600 thuộc khối khách sạn, căn hộ du lịch thuộc dự án Khu du lịch Đại Dương	71,6	Không có	HĐQT
3	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Thi công xây thô và hoàn thiện mặt tiền lô liên kế LK02 dự án Khu nhà ở Hải Đăng	40,5	Không có	HĐQT
4	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Chuyển nhượng sản phẩm là 1 số nhà liên kế, biệt thự tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (Giai đoạn 1)	24,8	Không có	HĐQT
5	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Thi công cọc, xây thô và hoàn thiện mặt tiền lô liên kế LK08 dự án Khu nhà ở Hải Đăng (Giai đoạn 1)	64,4	Không có	HĐQT

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
6	CTCP Đầu tư và Xây dựng HODECO	Hợp đồng Thi công xây thô và hoàn thiện mặt tiền Liên kế LK03 thuộc dự án Khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Giai đoạn 1)	43,4		
7	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng 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) - Giai đoạn 1	45,5	Không có	HDQT
8	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Chuyển nhượng 01 sản phẩm tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City) - Giai đoạn 1	4,2	Không có	HDQT
9	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng 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) - Giai đoạn 1	30	Không có	HDQT
10	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	23,6	Không có	HDQT
11	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Thi công hạng mục phát quang có các lỗ đất, nạo vét và gia cố mương thoát nước (GĐ1) - làm đường tạm thi công san lấp (GĐ2) Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City)	1,6	Không có	HDQT
12	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng thi công hạng mục sửa chữa hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tái định cư Bến Đình, P.Thắng Nhì, TP. Vũng Tàu	Chưa thực hiện	Không có	HDQT
13	CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương	Thông qua hợp đồng giao dịch: HODECO sẽ là đơn vị tư vấn quản lý dự án và	1,3	Không có	HDQT

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
	Vũng Tàu	tư vấn giám sát cho CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu tại Khu du lịch Đại Dương			
14	CTCP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của CTCP 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	104,3	Không có	HDQT

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (<i>tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...</i>) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	182.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	2.582.770.288	2.407.254.735	1.813.329.344
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	376.200	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ Ông Nguyễn Đình Duy – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Đình Duy
- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Điện tự động hóa; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2012 – nay	Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
4/2021 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Đầu tư
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 161.622 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	126.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	50.000.000	420.000.000	181.662.380
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	113.700	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ Ông Lê Quốc Trung – Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên: **Lê Quốc Trung**
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
07/2002 – 2007	Phó phòng Tư vấn Tài chính doanh nghiệp Công ty Chứng khoán BIDV
2008 – 08/2010	Trưởng phòng Tài chính doanh nghiệp Công ty Chứng khoán EuroCapital
08/2010 – 12/2011	Giám đốc khối Tư vấn Tài chính doanh nghiệp Công ty Chứng khoán Habubank
2013 – 12/2015	Giám đốc M&A Công ty Chứng khoán SHS
2015 – 05/2017	Phó Giám đốc Công ty TNHH Thẩm định giá Nam Việt
05/2017 – 12/2020	Trưởng phòng Tư vấn, Trưởng phòng Tụ doanh Công ty Chứng khoán Vietinbank Thành viên HĐQT Công ty thủy sản Kiên Hùng
03/2018 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	182.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	400.000.000	455.000.000	164.300.912
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ **Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên độc lập HĐQT**

- Họ và tên: Nguyễn Tuấn Anh
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Vật lý
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2003 – 2007	Chuyên viên Công ty Cổ phần Giám định hàng hóa Xuất nhập khẩu Châu Á
2007 – 2016	Thư ký HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn HAPACO
2016 – 2019	Phó Giám đốc Công ty TNHH VIDA Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
2019 – 05/2020	Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
05/2020 – 05/2022	Chánh văn phòng, Trưởng phòng Đầu tư, Người quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn HAPACO
06/2022 – nay	Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Chứng khoán Hải Phòng
04/2021 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
01/2022 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Anh Minh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Anh Minh.
 - + Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Chứng khoán Hải Phòng.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 18 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	126.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	-	303.333.333	142.033.941
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
 - Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- ❖ Ông Lê Quý Định – Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên: **Lê Quý Định**
- Năm sinh: 1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
12/2000 – 06/2002	Trưởng phòng Kế hoạch – Tiếp thị Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
07/2002 – 06/2004	Phó Tổng Giám đốc Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
07/2004 – 2010	Tổng Giám đốc Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
2011 – 2016	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
06/2016 – 04/2022	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
05/2022 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế
04/2021 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2016 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế
2019 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế
2010 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp
2022 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Frit Huế

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (công ty liên kết).
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế.
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế.
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp.
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Frit Huế.

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 62.500 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	126.000.000	204.000.000	221.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	-	303.333.333	142.033.941
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

3.2.2. Thành viên Ban kiểm soát

❖ Ông Hồ Diên Tiểu – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: **Hồ Diên Tiểu**
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán, Cử nhân Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
06/2007 – 11/2011	Phòng Đầu tư - Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
11/2011 – 03/2018	Phòng Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
04/2018 – nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 95.000 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	130.000.000	120.000.000	130.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	200.000.000	315.000.000	113.746.785
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	86.400	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc

là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ Ông Hoàng Chung Kiên – Thành viên BKS

- Họ và tên: **Hoàng Chung Kiên**
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
06/2005 – 11/2009	Cán bộ kỹ thuật Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
11/2009 – 11/2010	Phó Giám Đốc Xí nghiệp Xây dựng số 2 Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản HODECO)
11/2010 – 06/2015	Phó phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
06/2015 – 12/2016	Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
01/2017 – 12/2018	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
01/2019 – nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
03/2011 – nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO (công ty con).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 61.215 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 243.996 cổ phần, chiếm 0,18% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VDL (%)	Người nội bộ của TCPH
1	Bà Dương Thị Ngọc	Vợ	180.775	0,13	Không có
2	Bà Đoàn Thị Hồng Mai	Mẹ vợ	63.221	0,05	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Thi công các căn liền kề 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) – Giai đoạn 1	45,5	Không có	HDQT
2	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Chuyển nhượng 01 sản phẩm tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City) – Giai đoạn 1	4,2	Không có	HDQT
3	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng 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) – Giai đoạn 1	30	Không có	HDQT
4	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	23,6	Không có	HDQT
5	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng Thi công hạng mục phát quang cỏ các lô đất, nạo vét và gia cố mương thoát nước (GD1) - làm đường tạm thi công san lấp (GD2)	1,6	Không có	HDQT

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HD	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
		Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light City)			
6	CTCP Bê tông và Xây lắp HODECO	Hợp đồng thi công hạng mục sửa chữa hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tái định cư Bến Đình, P.Thắng Nhi, TP. Vũng Tàu	Chưa thực hiện	Không có	HDQT

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	91.000.000	84.000.000	91.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	120.000.000	210.000.000	75.831.190
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ Ông Phan Văn Thắng – Thành viên BKS

- Họ và tên: Phan Văn Thắng
- Năm sinh: 1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế nông nghiệp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
1994 – 2000	Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2000 – 06/2022	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
	sản HODECO
06/2022 – 05/2023	Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản HODECO
05/2023 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO
04/2018 – nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO (công ty con).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ	0,8	Không có	HĐQT
2	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng thi công phần thô nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	30,7	Không có	HĐQT
3	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng Thi công các căn liền kề dự án Ecotown Phú Mỹ	163,9	Không có	HĐQT
4	CTCP Xây dựng - Bất động sản HODECO	Hợp đồng Chuyển nhượng 04 sản phẩm (nhà liền kề và biệt thự) tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng	18	Không có	HĐQT

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
		(The Light City) – Giai đoạn 1			

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	91.000.000	84.000.000	91.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	120.000.000	210.000.000	75.831.190
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

3.2.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc

❖ Ông Lê Việt Liên – Tổng Giám đốc

Xem phần “Thành viên HĐQT”.

❖ Ông Đoàn Hữu Hà Vinh – Phó Tổng Giám đốc

Xem phần “Thành viên HĐQT”.

3.2.4. Kế toán trưởng

❖ Bà Mai Thị Tuyết Lan – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Mai Thị Tuyết Lan**
- Năm sinh: 1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kế toán – Kiểm toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2003 – 2004	Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Trendsetter Fashions

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
	Việt Nam
2004 – 2006	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sản xuất Tân Thành
2006 – 2007	Giao dịch viên Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
2007 – 2011	Trợ lý Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu
2011 – 2019	Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu
2020 – 10/2021	Kế toán trưởng Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO
11/2011 – nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
12/2021 – nay	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO
04/2022 – nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (công ty con)
 - + Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (công ty liên kết)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên:
 - + Cá nhân sở hữu: 90.937 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 8.250 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO	Hợp đồng giao dịch về việc cho thuê một số BĐS tại các dự án của HODECO	7,4	Không có	HĐQT
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO	Hợp đồng thi công, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình kiến trúc và tài sản của HODECO, các chung cư HODECO làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành)	0,273	Không có	HĐQT

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	372.964.887	1.418.014.450	1.342.834.789
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	58.200	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác (trừ các công ty con/công ty liên kết của Công ty) hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến: 20.000.000 cổ phiếu.

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá cho cổ đông hiện hữu dự kiến: 200.000.000.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 15.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu được xác định dựa theo:

- (i) Giá trị sổ sách cổ phiếu theo BCTC kiểm toán năm 2022 (hợp nhất): 17.035 đồng/cổ phiếu.
- (ii) Giá đóng cửa bình quân 30 phiên của cổ phiếu HDC (từ ngày 15/02/2023 đến ngày 28/03/2023): 30.500 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ nhu cầu vốn của HODECO và bảo vệ lợi ích của cổ đông cũng như đảm bảo sự thành công của đợt chào bán, DHDCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1.000 : 148 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được hưởng 1 quyền mua, cứ 1.000 quyền mua thì được mua 148 cổ phiếu mới).
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do VSDC lập.
- Phương thức chào bán: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
- Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn (xuống) đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.
- Phương án xử cổ phiếu không đặt mua hết: HĐQT HODECO được quyền phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông HODECO hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối cổ phiếu chưa bán hết phải đảm bảo

tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật Doanh nghiệp.

HDQT quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu không đặt mua hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

- Cán bộ nhân viên của HODECO.
 - Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông HODECO).
 - Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại HODECO phù hợp với quy định của pháp luật.
- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu phát hành thêm:
- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
 - Số lượng cổ phiếu còn lại cổ đông không mua hết khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HDQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

❖ **Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu:** Không quy định.

❖ **Thời hạn:**

Sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng, HODECO sẽ thông báo thời gian đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo chào bán cổ phiếu và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

❖ **Phương thức đăng ký và thanh toán:**

Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền và thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của HODECO theo nội dung tại Mục 11 – Phần VII của Bản cáo bạch này.

❖ **Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: không quy định.**

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối dự kiến: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty có hiệu lực. Trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến được thực hiện theo trình tự như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực	D

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
2	Thông báo cho VSDC về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.	D + 3
3	Công bố thông tin việc chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D + 3 đến D + 7
4	Ngày đăng ký cuối cùng	D + 14
5	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D + 20 đến D + 32
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D + 20 đến D + 36 (Đảm bảo tối thiểu 20 ngày)
7	VSDC gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 43
8	HDQT phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)	D + 44 đến D + 52
9	Báo cáo kết quả phát hành với UBCKNN	D + 53 đến D + 56
10	Thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm	D+60 đến D + 80

Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được HODECO thông báo chính thức sau khi HODECO nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu do UBCKNN cấp.

Chuyển giao cổ phiếu:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, Công ty sẽ thực hiện thay đổi đăng ký chứng khoán với VSDC và thay đổi đăng ký niêm yết với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết được Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác (một hoặc nhiều người) theo thỏa thuận. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu không được chuyển nhượng cho người thứ ba. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan (nếu có).

11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán này sẽ được chuyển vào tài khoản phong toả do HODECO mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Số tài khoản: 760100001356265
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu
- Loại tiền tệ: VND
- Địa chỉ: 24 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TCPH

Không có.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Số tiền huy động từ đợt chào bán không được dùng để tài trợ dự án nên không thuộc trường hợp hủy bỏ đợt chào bán khi kết quả chào bán không đạt được tỷ lệ thành công tối thiểu là 70%.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Căn cứ văn bản số 3046/UBCK-PTTT ngày 25/05/2023 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HODECO là 49%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HODECO theo số liệu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam công bố ngày 03/04/2024: 2,94%.

Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HODECO là 49% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Đối với đợt chào bán này, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HODECO. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán này, Hội đồng quản trị Công ty sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HODECO không quá 49% theo quy định.

15. Các loại thuế có liên quan

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: Thực hiện theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 và các văn bản hướng dẫn (áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân).
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: HODECO có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- Thuế giá trị gia tăng: HODECO nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định Luật thuế hiện hành.
- Thuế xuất, nhập khẩu: HODECO kê khai và nộp thuế theo thông báo của Hải quan.

- Đối với các loại thuế khác: HODECO tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho doanh nghiệp.

16. Thông tin về các cam kết

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu cam kết sẽ triển khai việc niêm yết cổ phiếu Công ty (mã chứng khoán: HDC) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc chào bán theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ các chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

I. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

HODECO dự kiến sử dụng toàn bộ 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho các mục đích như sau:

Bảng 42: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023, Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	75.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (*) (Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023; Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	91.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023; Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)	54.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-	80.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
<i>VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)</i>		
Tổng cộng	300.000.000.000	

Ghi chú (): Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex hiện nay đã đổi tên thành Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển.*

HODECO sẽ thực hiện phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên tùy thuộc vào thời gian đến hạn thanh toán của hợp đồng nào đến trước cho đến khi sử dụng hết tổng số tiền thu được từ đợt chào bán. Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Trường hợp thời gian chào bán cổ phiếu thực tế kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty đã thanh toán một phần gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Công ty sẽ điều chỉnh số tiền sử dụng để thanh toán cho các tổ chức tín dụng (theo bảng trên) cho phù hợp với tình hình thực tế.

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn thiếu hụt từ nguồn vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn khác (trái phiếu, tổ chức, cá nhân khác...).

2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

HODECO thực hiện thanh toán cho các khoản vay ngân hàng, chi tiết như sau:

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ của chủ nợ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng/cho vay (triệu đồng)	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2023 (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Không có	Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023	120.000	108.596	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh
			Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017	280.000	98.000	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	84 tháng. Ngày giải ngân và ngày đáo hạn chính thức của từng khoản vay được xác định tại Bảng kê rút vốn.	Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng khách sạn A La Carte Vũng Tàu
2	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (biện nay đã đổi tên thành Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển)	Không có	Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023	100.000	98.316	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh
			Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022	220.000	176.000	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Bù đắp nguồn vốn đầu tư giai đoạn 1 dự án "Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City"
3	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Không có	Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức 195/2023/HĐTD/DSG ngày 15/12/2023	130.000	88.139	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Được xác định tại từng khe ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí xây dựng và chi phí khác phục vụ hoạt

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ của chủ nợ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng/cho vay (triệu đồng)	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2023 (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
								động kinh doanh bất động sản của Công ty
			Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.K DG/02 ngày 09/12/2021	1.000.000	70.892	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Thanh toán trực tiếp hoặc thanh toán bù đắp chi phí đầu tư của hạng mục chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí liên quan đến đất tại Dự án Khu đô thị Phước Thắng, Phường 12, TP. Vũng Tàu
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Không có	Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 2019/HDC-VCB/TDHD ngày 20/05/2019	130.000	33.498	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Thanh toán chi phí chuẩn bị đất với diện tích 54.306,1 m ² để làm quỹ đất của Dự án Khu nhà ở Hải Đăng, Phường 12, TP.Vũng Tàu (Giai đoạn 1)
			Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 2020/HDC-VCB/DAHD ngày 09/11/2020	460.000	284.549	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Được xác định tại từng kỳ ước nhận nợ	Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án khu nhà ở Hải Đăng "The Light City" (Đợt 1 - Giai đoạn 1) tại Phường 12, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ("Dự án"); thanh toán bù

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ của chủ nợ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng/cho vay (triệu đồng)	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2023 (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
								đáp các chi phí đầu tư mà Công ty đã thanh toán vượt phần vốn tự có phải tham gia theo Thông báo tài trợ của Vietcombank đối với Dự án.
	Tổng cộng dư nợ gốc				957.990			
	Số tiền dự kiến trả nợ vay ngân hàng (gốc và lãi) từ số tiền thu được từ đợt chào bán				300.000			

Thời gian dự kiến trả nợ: Từ Quý 1/2024 đến Quý 3/2024, theo thời gian đáo hạn hoặc thời gian định kỳ trả gốc của từng khế ước nhận nợ (đối với trả gốc) và thời gian định kỳ trả lãi theo quy định tại từng khế ước nhận nợ (đối với trả lãi). Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

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

Điện thoại: (024) 37425 888 Fax: (024) 37578 666

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Trụ sở: Tầng 7-8, toà nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 73045688 Fax: (024) 37262601

Ý kiến về đợt chào bán:

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Trong đợt chào bán này, HODECO chào bán thêm 20.000.000 cổ phiếu với giá 15.000 đồng/cổ phiếu cho đối tượng là cổ đông hiện hữu. Phương án sử dụng vốn của HODECO trong đợt chào bán này là để thanh toán một số khoản nợ vay ngắn hạn và dài hạn của HODECO tại các tổ chức tín dụng, giúp kéo giảm tỷ trọng nợ vay trong cơ cấu vốn cũng như giảm chi phí tài chính của Công ty. Đợt chào bán thêm cổ phiếu thành công sẽ giúp Công ty bổ sung nguồn vốn đáng kể cho hoạt động kinh doanh đặc biệt trong bối cảnh huy động vốn của doanh nghiệp bất động sản từ các kênh khác còn khó khăn nhất định.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo, dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, nhà đầu tư phải tự mình xem xét và cân nhắc khi đưa ra quyết định đầu tư.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

XII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 13/07/2023.
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.DHĐCĐ ngày 21/04/2023.
3. Nghị quyết HĐQT số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023 thông qua việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
4. Nghị quyết HĐQT số 43/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023 thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.
5. Nghị quyết HĐQT số 56/NQ-HĐQT ngày 18/10/2023 thông qua điều chỉnh một số nội dung triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
6. Nghị quyết HĐQT số 05/NQ-HĐQT ngày 29/01/2024 thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.
7. Điều lệ Công ty.
8. Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2021, năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

TP. Vũng Tàu, ngày 03 tháng 4 năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC




ĐOÀN HỮU THUẬN


LÊ VIỆT LIÊN

KÊ TOÁN TRƯỞNG



MAI THỊ TUYẾT LAN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC




LÊ THÀNH NAM

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3500444601

Đăng ký lần đầu: ngày 28 tháng 12 năm 2001

Đăng ký thay đổi lần thứ: 30, ngày 13 tháng 07 năm 2023

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA
VŨNG TÀU

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: BA RỊA - VUNG TAU HOUSE
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: HODECO

2. 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, Việt Nam*

Điện thoại: 0254.3856274-0254.3850091

Fax: 0254.3856205

Email: info@hodeco.vn

Website: www.hodeco.com.vn

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 1.351.048.810.000 đồng.

*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm năm mươi một tỷ không
tám triệu tám trăm mười nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 135.104.881

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: ĐOÀN HỮU THUẬN

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: 20/11/1957

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 042057000421

Ngày cấp: 25/04/2021

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật
tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Số 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu,
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Số 110/12 Phạm Hồng Thái, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh
Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

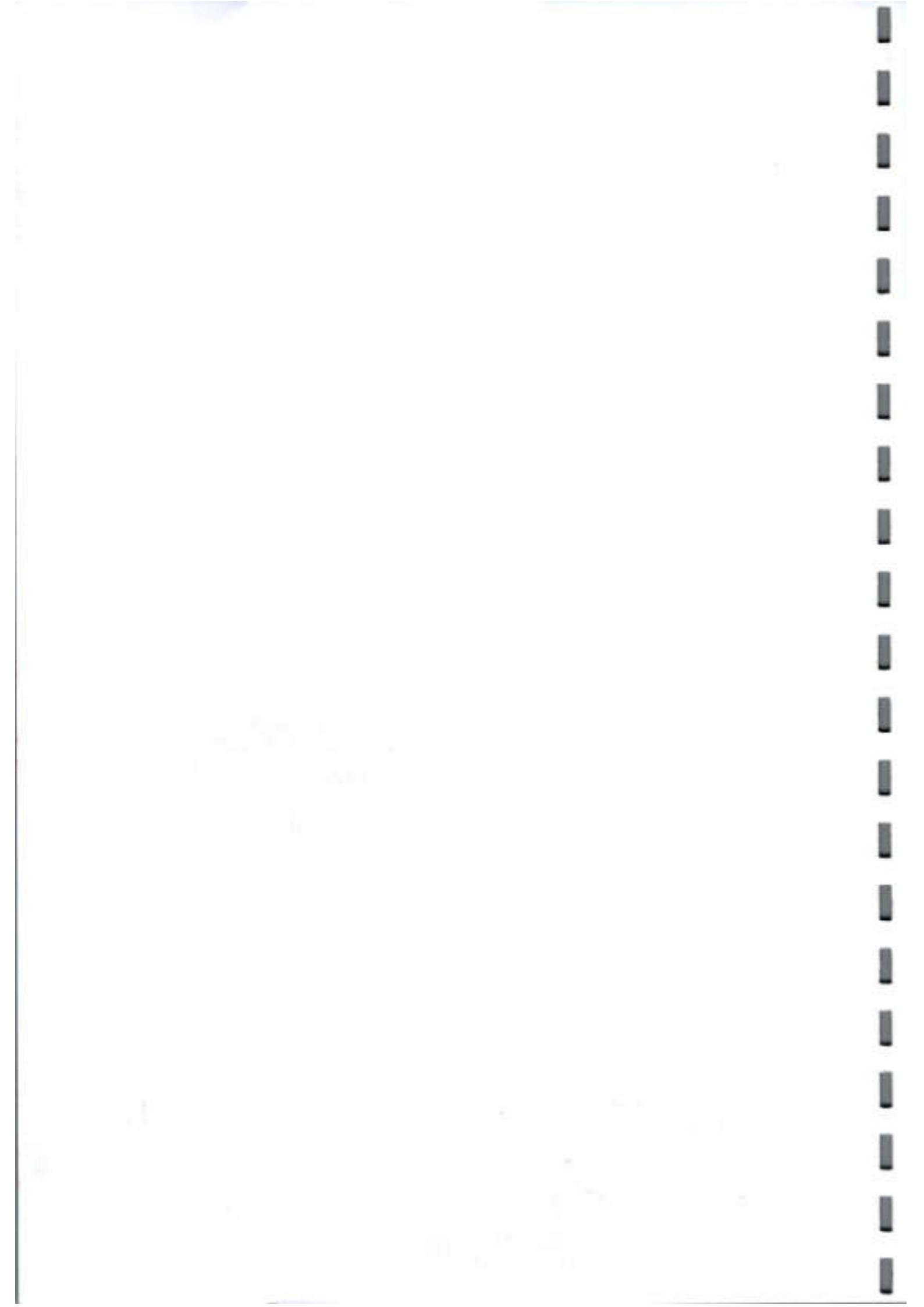


Số chứng thực: 004214 Quyển số 01 SCT/BS



**CÔNG CHỨNG VIỆN
ĐĂNG THỊ THU**

Nguyễn Văn Trường





Số: 23/NQ.ĐHCB

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 04 năm 2023

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/16/2020;
- Điều lệ Tổ chức và Hoạt động CTCP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Căn cứ các tờ trình của Hội Đồng Quản trị tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2023;
- Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21/04/2023

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Đại hội nhất trí thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2022 và kế hoạch năm 2023

Điều 2: Đại hội nhất trí thông qua báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2022; Kế hoạch SXKD năm 2023, cụ thể:

Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 và kế hoạch năm 2023 (các chỉ tiêu sau khi hợp nhất):

(ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Kết quả SXKD 2022	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2023
Doanh thu	1.913	1.558	81,44	1.770
Lợi nhuận trước thuế	537,2	540,33	100,58	610
Lợi nhuận sau thuế	429,8	420,6	97,85	488
Cổ tức 25% bằng cổ phiếu		25% bằng cổ phiếu	100	20 - 25% bằng cổ phiếu

Ngày: 30/01/2024

Điều 3: Đại hội nhất trí thông qua báo cáo Ban kiểm soát năm 2022.

Điều 4: Đại hội nhất trí thông qua báo cáo tài chính, phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu tỷ lệ 25%



CHỖ CHỮ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đoàn Hữu Thuận

a. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng tài sản	Tỷ đồng	4.348	4.421
2	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.080	1.080
3	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.843	1.863
4	Doanh thu	Tỷ đồng	1.128	1558
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	542	540
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	424	420
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng/cổ phiếu		4.299

b. Phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu tỷ lệ 25%

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
I	Lợi nhuận năm trước còn lại:	82.366.381.580	
II	Tổng lợi nhuận trước thuế năm nay	542.528.766.095	
	- Thuế thu nhập DN phải nộp	117.957.633.279	
	- Lợi nhuận sau thuế	424.571.132.816	
	Lợi nhuận được phân chia		
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	42.457.113.282	<i>QĐTPT = 10% LNST</i>
	- Trích quỹ khen thưởng, Phúc lợi	42.457.113.282	<i>QKTPL = 10% LNST</i>
	- Trích khen thưởng HĐQT (Theo NQ ĐHCĐ)	4.245.711.328	<i>1% LNST</i>
	- Dự kiến chia cổ tức bằng cổ phiếu 25%	270.214.232.500	<i>Tỷ lệ chi trả cổ tức là 25%</i>
	- Lợi nhuận còn lại	147.563.344.004	

(Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty CP Phát triển nhà BR – VT được đăng tải đầy đủ trên website: www.hodeco.vn và trang web chính thức của UBCKNN, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM.)

Điều 5: Đại hội thông qua tờ trình về việc hủy bỏ phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2022;

Điều 6: Thông qua báo cáo về việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 và báo cáo tiến độ sử dụng vốn

Điều 7: Đại hội thông qua toàn văn tờ trình về việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022;

Điều 8: Đại hội thông qua toàn văn tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu;

Điều 9: Thông qua việc ủy quyền HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành tối đa 200 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Điều 10: Đại hội nhất trí thông qua báo cáo về phụ cấp của HĐQT, BKS, tiền lương Ban điều hành, tiền thưởng của HĐQT và Ban điều hành năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

✓ Thực hiện năm 2022:

Thù lao HĐQT và BKS: 1.896 triệu đồng bằng 86% kế hoạch năm. Trong đó:

- Thù lao của HĐQT: 1.548 triệu đồng
- Thù lao của BKS là: 288 triệu đồng
- Ngân sách hoạt động của HĐQT, người quản trị công ty: 60 triệu đồng

Tiền lương Ban điều hành: 4.247 triệu đồng, bằng 85% kế hoạch năm

Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành theo quy chế lương, thưởng dành cho CB-NV Công ty: 2.940 triệu đồng.

Tiền thưởng HĐQT và BKS: 5.162 triệu đồng

- Tiền thưởng của HĐQT: 4.427 triệu đồng
- Tiền thưởng của BKS: 735 triệu đồng
- Ngân sách hoạt động của HĐQT, người quản trị công ty: 210 triệu đồng

✓ Kế hoạch năm 2023:

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,3 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

146
G T
PH
TRIE
X-VI
CÔNG TY
CỔ PHẦN
T TRIỂN
QUA VÙNG
HUYỆN

- 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)

- o Trong năm 2023, phần thực chi (thưởng) cho HĐQT, BKS và các cán bộ chủ chốt của công ty là số còn lại chưa được phân bổ trong năm 2022 và số tiền 4.245.711.328 đồng.

Điều 11: Đại hội phê duyệt danh sách các Công ty kiểm toán độc lập, ủy quyền HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán tài chính phù hợp năm 2023.

Điều 12: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

Ủy quyền HĐQT thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể:- Sửa đổi, bổ sung chi tiết các mã ngành, nghề trong Giấy chứng nhận ĐKDN:

+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. 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 (Mã ngành: 6810);

+ Quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản, định giá bất động sản. Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Không thực hiện phân phối các sản phẩm mà nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật (Mã ngành: 4610);

+ Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Dịch vụ đại lý bưu điện (Trừ quản lý, duy trì, khai thác mạng bưu chính công cộng; Dịch vụ bưu chính công ích) (Mã ngành: 6190);

+ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ ăn uống bình dân, nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống (trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không). (Mã ngành: 5610);

+ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý vận hành nhà chung cư, Quản lý, điều hành sản giao dịch bất động sản; Môi giới bất động sản, Không bao gồm đấu giá bất động sản (Mã ngành: 6820);

+ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (trừ xây dựng, vận hành nhà máy thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) (Mã ngành: 4299)

+ Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...) (trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không). (Mã ngành: 5621);

+ Doanh nghiệp không kinh doanh trong các ngành nghề Nhà đầu tư nước ngoài chưa được tiếp cận, ngành nghề thuộc lĩnh vực độc quyền Nhà nước trong hoạt động thương mại.

Điều 13: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Điều 14: Thông qua Quy chế tổ chức họp đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử

Điều 15: Điều khoản thi hành

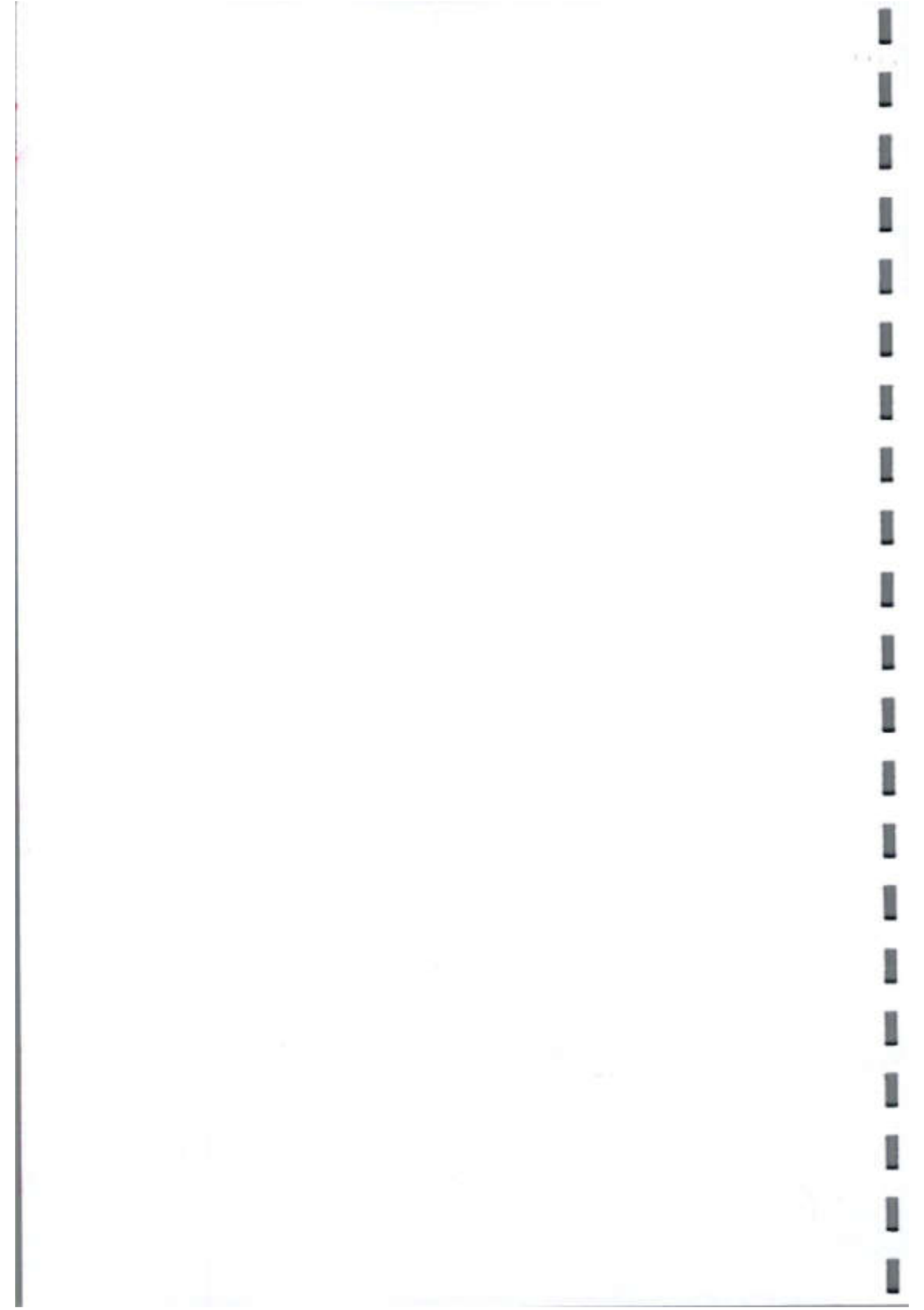
Đại hội cổ đông giao trách nhiệm cho HĐQT xây dựng kế hoạch chi tiết để triển khai thành công nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được thông qua tại Đại hội cổ đông công ty lúc 11 giờ 50 ngày 21 tháng 4 năm 2023 với tỷ lệ đồng ý 100% bằng hình thức biểu quyết.



Đoàn Hữu Thuận







Vũng Tàu, ngày 21 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG
HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2023

Kính trình: Đại hội cổ đông thường niên năm 2023

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) cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với một số nội dung chính như sau:

1. Phương án phát hành và phương án sử dụng vốn:

1. Tên CP: Cổ phiếu Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2. Loại CP: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/CP
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành (tại 31/12/2022): 108.085.693 cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tại 31/12/2022): 108.085.693 cổ phiếu.
7. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán dự kiến: 20.000.000 cổ phiếu, tương đương 20% trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2022.
8. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá): 200.000.000.000 đồng
9. Phương thức phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua. Phương án này triển khai sau khi Công ty triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.



CHỖ KÝ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày: 30/04/2024

Đoàn Khắc Thuận

10. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu dự kiến: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình số lượng cổ phiếu thực tế đang lưu hành tại thời điểm phát hành để xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu tại thời điểm phát hành được xác định theo công thức sau: *Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chia cho (/) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm phát hành.*
11. Đối tượng chào bán: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua CP chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập.
12. Giá chào bán: 15.000 đồng/ cổ phiếu
13. Tổng giá trị vốn huy động dự kiến: 300.000.000.000 đồng
14. Phương án làm tròn và phương án xử lý CP lẻ: Số CP phát hành được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần CP lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.
15. Phương án xử lý CP không đặt mua hết (nếu có): HĐQT được quyền phân phối số CP mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông HODECO hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số CP này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Việc phân phối CP chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.
16. Thời điểm thực hiện: Dự kiến Quý III – Quý IV năm 2023. Thời gian thực hiện cụ thể giao cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Giấy phép/ chấp thuận của Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với điều kiện thị trường.
17. Mục đích phát hành: Chi tiết theo phương án phát hành đính kèm
18. Toàn bộ CP phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ủy quyền cho HĐQT:

- Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, xin phép chào bán và triển khai thực

hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích của cổ đông;

- Thông qua phương án phát hành chi tiết, bao gồm nhưng không giới hạn: quyết định tỷ lệ thực hiện quyền mua; quyết định việc sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành 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);
- Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết khi triển khai phương án phát hành bao gồm sửa đổi, bổ sung kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển chung của toàn Công ty;
- Giao và ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Xử lý số CP còn lại chưa phân phối hết (bao gồm quyết định danh sách đối tượng được phân phối tiếp, quyết định giá chào bán và các nội dung liên quan), quyết định kết thúc đợt chào bán. Xây dựng phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đủ số tiền như dự kiến;
- Phê duyệt các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành. Hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ của Công ty;
- Lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cho số lượng CP phát hành thêm sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc chào bán;
- 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;
- Căn đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ phát hành theo đúng mục đích tại phương án phát hành đã được ĐHCĐ thông qua và HĐQT thông qua (theo ủy quyền), phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. HĐQT được quyền thay đổi phương án sử dụng vốn theo quy định của pháp luật và phải công bố nghị quyết của HĐQT về việc thay đổi mục đích



sử dụng vốn trong thời hạn quy định, đồng thời báo cáo ĐHDCĐ tại kỳ họp gần nhất.

(Chi tiết theo Phương án phát hành đính kèm)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Đoàn Hữu Thuận





Vũng Tàu, ngày 21 tháng 04 năm 2023

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

(Đính kèm Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để
tăng vốn điều lệ năm 2023 ngày 21/04/2023 của HĐQT)

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;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ v/v quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính 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 của Công ty;

Căn cứ chiến lược phát triển, tình hình hoạt động kinh doanh – đầu tư, nhu cầu đầu tư năm 2023 và giai đoạn 2022 – 2025 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO), Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu (CP) cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Hiện nay, vốn chủ sở hữu của công ty vẫn còn nhỏ (tại ngày 31/12/2022, VCSH của công ty đạt: 1.863.771.852.230 đồng) trong khi đó các dự án của công ty đang triển khai, cũng như thực hiện các thủ tục xin phép đầu tư là rất nhiều, với quy mô lớn. Theo quy định của pháp luật, công ty phải đáp ứng vốn chủ sở hữu tối thiểu 20% tại mỗi dự án mới được chấp thuận đầu tư. Với quy định này, công ty gặp rất nhiều khó khăn trong việc triển khai các dự án. Việc tăng vốn chủ sở hữu thông qua hình thức tăng vốn điều lệ giúp HODECO gia tăng năng lực tài chính, mở ra nhiều cơ hội phát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đoàn Hữu Thuận

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
SAO Y BẢN CHÍNH**
Ngày: 30/01/2024

triển trong hoạt động kinh doanh, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, khẳng định sự phát triển bền vững của Công ty, từ đó tạo niềm tin của các cổ đông, thiết lập sự tin tưởng với các đối tác.

II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA HODECO

Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Tài sản ngắn hạn	2.106.246.724.306	2.670.419.985.510	2.270.925.614.282
Tiền và tương đương tiền	29.928.379.415	61.691.370.942	11.542.397.498
Hàng tồn kho	1.606.906.456.530	1.859.015.814.677	1.091.525.585.650
Phải thu ngắn hạn	455.131.846.813	730.995.447.443	1.088.700.452.587
Tài sản dài hạn	1.226.037.328.773	1.106.462.021.071	2.150.915.152.189
Tổng Tài sản	3.332.284.053.079	3.776.882.006.581	4.421.840.766.471
Tổng nợ phải trả	2.190.145.432.192	2.292.904.517.624	2.558.068.914.241
Nợ ngắn hạn	1.727.437.836.756	1.469.191.290.275	1.588.033.476.517
Nợ dài hạn	462.707.595.436	823.713.227.349	970.035.437.724
Vốn chủ sở hữu	1.142.138.620.887	1.483.977.488.957	1.863.771.852.230
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20.426.353.535	22.758.513.782	22.520.398.573
Tổng nguồn vốn	3.332.284.053.079	3.776.882.006.581	4.421.840.766.471

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020, 2021, 2022 đã kiểm toán

Kết quả hoạt động kinh doanh:

Khoản mục	2020	2021	2022
Doanh thu thuần	838.972.591.973	1.352.322.631.435	1.298.030.923.383
Giá vốn hàng bán	464.359.357.699	866.462.591.023	818.784.812.875
Lợi nhuận gộp	374.613.234.274	485.860.040.412	479.246.110.508
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	231.280.506.524	311.249.351.298	420.619.322.717
LN sau thuế của CĐ không kiểm soát	1.124.589.542	1.910.045.038	1.252.003.783
LNST của Công ty mẹ	230.155.916.982	309.339.306.260	419.367.318.934

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020, 2021, 2022 đã kiểm toán

Một số chỉ số tài chính quan trọng:

RATIOS	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Tỷ số thanh toán hiện hành	1,22	1,82	1,43

RATIOS	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Tỷ số thanh toán nhanh	0,29	0,55	0,74
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	0,02	0,04	0,01
Tỷ số đòn bẩy tài chính (D/E)	0,66	0,61	0,58
Biên lãi gộp	45%	36%	37%
ROE	20%	21%	23%
ROA	7%	8%	10%
Thu nhập trên mỗi CP (EPS)	3.261	3.247	4.299
Giá trị sổ sách (Book value)	10.378	13.519	17.233

III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2. Tên CP: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
3. Loại CP: Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ cổ phần
5. Mã chứng khoán: HDC
6. Sàn niêm yết: HOSE
7. Tổng số cổ phiếu đã phát hành (tại 31/12/2022): 108.085.693 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
9. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tại 31/12/2022): 108.085.693 cổ phiếu.
10. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán dự kiến: 20.000.000 cổ phiếu, tương đương 18,5% trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2022.
11. Tổng giá trị CP dự kiến phát hành (tính theo mệnh giá): 200.000.000.000 đồng
12. Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua. Phương án này triển khai sau khi Công ty triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.
13. Đối tượng chào bán: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua CP chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập.

14. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình số lượng cổ phiếu thực tế đang lưu hành tại thời điểm phát hành để xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu tại thời điểm phát hành được xác định theo công thức sau: *Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chia cho (/) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm phát hành.*

15. Giá chào bán dự kiến: 15.000 đồng/CP

16. Nguyên tắc xác định giá chào bán:

+ Giá trị sổ sách mỗi CP của Công ty tại ngày 31/12/2022: 17.035 đồng/CP (theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022)

+ Giá đóng cửa bình quân 30 phiên của CP HDC (từ ngày 15/02/2023 đến ngày 28/03/2023): 30.500 đồng/CP

Giá tham chiếu CP vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP sẽ bị pha loãng theo nguyên tắc sau:

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_t)}{1 + I}$$

Trong đó:

P_{TC} : Giá tham chiếu của CP trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP trong đợt chào bán

PR_{t-1} : Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền

I : Tỷ lệ vốn tăng thêm theo phương án phát hành

P_t : Giá CP chào bán dự kiến

Ví dụ: Giá sử giá đóng cửa của CP vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 25.000 đồng/CP (PR_{t-1}). Giá sử tỷ lệ tăng vốn cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này (tạm tính) là 16% với giá 15.000 đồng/CP. Như vậy, giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP mới phát hành thêm:

$$P_{TC} = \frac{25.000 + 0,16 \times 15.000}{1 + 0,16} = 23.620 \text{ đồng/CP}$$

Lưu ý: Giá CP của HODECO có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua CP phát hành thêm, ví dụ trên chỉ minh họa cho việc điều chỉnh giá tham chiếu khi chào bán CP.

Căn cứ nhu cầu vốn của HODECO, đánh giá mức độ pha loãng giá sau khi phát hành cũng như để bảo vệ lợi ích của cổ đông và đảm bảo sự thành công của đợt chào bán, HODECO đề xuất mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/CP.

17. Phương thức làm tròn và phương án xử lý CP lẻ: Số CP phát hành được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần CP lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.

18. Chuyển nhượng quyền mua CP: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác trong thời gian quy định, cổ đông được phép chia nhỏ quyền mua cổ phiếu để chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau theo thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua CP không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

19. Phương án xử lý CP không đặt mua hết (nếu có): HĐQT được quyền phân phối số CP mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông HODECO hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số CP này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Việc phân phối CP chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng CP được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

- + Cán bộ nhân viên của HODECO;
- + Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông HODECO);
- + Có tỷ lệ sở hữu CP của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, HĐQT cũng có thể quyết định kết thúc đợt phát hành ngay và báo cáo kết quả phát hành mà không cần tiếp tục thực hiện phân phối số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết cho đối tượng khác như trên.

20. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng CP phát hành thêm:

- + CP phát hành cho cổ đông.ig hiện hữu sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
- + Số lượng CP còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho đối tượng khác theo Nghị quyết của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

21. Mức độ pha loãng CP dự kiến sau phát hành:

Trong đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu đợt này sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, gồm:

- + Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi CP (EPS)
- + Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi CP
- + Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết
- + Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không thực hiện quyền mua CP mới phát hành thêm.

22. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng để thanh toán gốc và lãi của 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

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT 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 để đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của toàn Công ty.

23. Thời điểm thực hiện: Dự kiến Quý III - Quý IV năm 2023. Thời gian thực hiện cụ thể giao cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Giấy phép/ chấp thuận của Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với điều kiện thị trường.

IV. ĐĂNG KÝ BỔ SUNG VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG CP PHÁT HÀNH THÊM

Thông qua việc HODECO đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký thay đổi niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đối với toàn bộ số lượng CP thực tế phát hành được sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

V. TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CÔNG TY VỀ VỐN ĐIỀU LỆ

Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư và thông qua sửa đổi các nội dung liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế chào bán được sau khi kết thúc đợt chào bán CP.

VI. CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HĐQT

- Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, xin phép chào bán và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích của cổ đông;
- Thông qua phương án phát hành chi tiết, bao gồm nhưng không giới hạn: quyết định tỷ lệ thực hiện quyền mua; quyết định việc sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành 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);
- Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết khi triển khai phương án phát hành bao gồm sửa đổi, bổ sung kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển chung của toàn Công ty;
- Giao và ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Xử lý số CP còn lại chưa phân phối hết (bao gồm quyết định danh sách đối tượng được phân phối tiếp, quyết định giá chào bán và các nội dung liên quan), quyết định kết thúc đợt chào bán. Xây dựng phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đủ số tiền như dự kiến;
- Phê duyệt các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành. Hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ của Công ty;
- Lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cao số lượng CP phát hành thêm sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc chào bán;

18/2/2018
14/1

- 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;
- Cân đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ phát hành theo đúng mục đích tại phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua và HĐQT thông qua (theo ủy quyền), phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. HĐQT được quyền thay đổi phương án sử dụng vốn theo quy định của pháp luật và phải công bố nghị quyết của HĐQT về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn trong thời hạn quy định, đồng thời báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA-VÙNG TÁU
Đoàn Hữu Thuận





Số: 42/NQ-HĐQT

Vũng Tàu, ngày 04 tháng 8 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR - VT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (“Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 04/8/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua triển khai chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023 như sau:

- Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
- Mã chứng khoán	HDC
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành	135.104.881 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	135.104.881 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	20.000.000 cổ phiếu
- Giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến (tính theo mệnh giá)	200.000.000.000 đồng
- Giá chào bán	15.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng chào bán	Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập.
- Lý do thực hiện quyền	Căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm ban hành Nghị quyết

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
SAO Y BẢN CHÍNH**
Ngày: 30/01/2024

**CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



	<p>này, Hội đồng quản trị xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua là: 1.000 : 148 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được 1 quyền, cứ 1.000 quyền thì được mua 148 cổ phiếu mới).</p>
- Phương thức làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ	<p>Số cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.</p> <p><i>Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 1.000:148; số lượng cổ phiếu cổ đông A được quyền mua thêm trong đợt chào bán này là: $(1.100 \times 148)/1.000 = 162,8$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 162 cổ phiếu. Phần cổ phiếu lẻ: 0,8 cổ phiếu được hủy bỏ.</i></p>
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	<p>Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác trong thời gian quy định, cổ đông được phép chia nhỏ quyền mua cổ phiếu để chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau theo thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.</p>
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có)	<p>Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông Công ty hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Việc phân phối cổ phiếu chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14.</p> <p>Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu không đặt mua hết (đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Cán bộ nhân viên của Công ty; + Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Công ty); + Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

150944
 CÔNG P
 HAT TR
 3A TAY
 5/1
 NG T

	Ngoài ra, Hội đồng quản trị Công ty cũng có thể quyết định kết thúc đợt phát hành ngay và báo cáo kết quả phát hành mà không cần tiếp tục thực hiện phân phối số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết cho đối tượng khác như trên.
- Điều kiện chuyển nhượng	Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho đối tượng khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Không áp dụng
- Thời điểm phát hành	Dự kiến Quý 4/2023 – Quý 1/2024, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu.
- Đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung	Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thành công sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE).

Điều 2: Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023, Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	75.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (Hợp đồng tín dụng số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PGBank VT ngày 28/09/2021; Hợp đồng tín dụng số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PGBank VT ngày 16/11/2022; Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	91.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022; Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02	54.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
ngày 22/11/2021)		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)	80.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
Tổng cộng	300.000.000.000	

Công ty sẽ thực hiện phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên tùy thuộc vào thời gian đến hạn thanh toán của hợp đồng nào đến trước cho đến khi sử dụng hết tổng số tiền thu được từ đợt chào bán. Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Trường hợp thời gian chào bán cổ phiếu thực tế kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty đã thanh toán một phần gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Công ty sẽ điều chỉnh số tiền sử dụng để thanh toán cho các tổ chức tín dụng (theo bảng trên) cho phù hợp với tình hình thực tế.

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn thiếu hụt từ nguồn vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn khác (trái phiếu, tổ chức, cá nhân khác...).

Điều 3: Hội đồng quản trị cam kết sẽ triển khai việc niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (mã chứng khoán: HDC) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các quy định khác có liên quan.

Điều 4: Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty.

Điều 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc/trưởng các phòng/ban chức năng căn cứ theo nghĩa vụ và quyền hạn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- Lưu.



Đoàn Hữu Thuận



Số: 43/NQ-HĐQT

Vũng Tàu, ngày 04 tháng 8 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR - VT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (“Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 04/8/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023 đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty: 49% (Công văn số 3046/UBCK-PTTT ngày 25/05/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty (theo danh sách cổ đông chốt gần nhất ngày 19/06/2023): 1,92%.
- Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này của Công ty, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán này, Hội đồng quản trị sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài Hội đồng quản trị cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không vượt quá 49% theo quy định.

Điều 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc/trưởng các phòng/ban chức năng căn cứ theo nghĩa vụ và quyền hạn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Lưu

CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

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

Đoàn Hữu Chuẩn

Đoàn Hữu Chuẩn



Số: 56/NQ-HĐQT

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 10 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua điều chỉnh một số nội dung triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR - VT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.DHĐCD ngày 21/04/2023;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 18/10/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua điều chỉnh một số nội dung liên quan triển khai chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu quy định tại Điều 1 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023 như sau:

- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có)

Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông Công ty hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối cổ phiếu chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu không đặt mua hết (đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) như sau:

- + Cán bộ nhân viên của Công ty;
- + Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Công ty);

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
SAO Y BẢN CHÍNH**
Ngày: 30/10/2024



**CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Đoàn Hữu Thuận



	<p>+ Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.</p> <p>Ngoài ra, Hội đồng quản trị Công ty cũng có thể quyết định kết thúc đợt phát hành ngay và báo cáo kết quả phát hành mà không cần tiếp tục thực hiện phân phối số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết cho đối tượng khác như trên.</p>
Các nội dung khác còn lại của Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Thực hiện theo nội dung quy định tại Điều 1 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023.

Điều 2: Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu quy định tại Điều 2 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HĐQT ngày 04/08/2023 như sau:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng số 01/2023/600346/HĐTD ngày 04/01/2023, Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HĐTD ngày 31/08/2017)	75.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (Hợp đồng tín dụng số 510.30358/2021/HĐTDHM-DN/PGBank VT ngày 28/09/2021; Hợp đồng tín dụng số 510.30392/2022/HĐTDHM-DN/PGBank VT ngày 16/11/2022; Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HĐTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	91.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín dụng số 154/2022/HĐTD/TDN ngày 17/11/2022; Hợp đồng cho vay số 57/2021/HĐTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)	54.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHĐ ngày 09/11/2020)	80.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
Tổng cộng	300.000.000.000	

Công ty sẽ thực hiện phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên tùy thuộc vào thời gian đến hạn thanh toán của hợp đồng nào đến trước cho đến khi sử dụng hết tổng số tiền thu được từ đợt chào bán. Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử

dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Trường hợp thời gian chào bán cổ phiếu thực tế kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty đã thanh toán một phần gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Công ty sẽ điều chỉnh số tiền sử dụng để thanh toán cho các tổ chức tín dụng (theo bảng trên) cho phù hợp với tình hình thực tế.

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn thiếu hụt từ nguồn vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn khác (trái phiếu, tổ chức, cá nhân khác...).

Điều 3: Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty.

Điều 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc/trưởng các phòng/ban chức năng căn cứ theo nghĩa vụ và quyền hạn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu.



Đoàn Hữu Thuận



Số: 05/NQ-HDQT

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR - VT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (“Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 23/NQ.ĐHDCĐ ngày 21/04/2023;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HDQT ngày 04/08/2023;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 56/NQ-HDQT ngày 18/10/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 29/01/2024.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng quản trị thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu quy định tại Điều 2 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 42/NQ-HDQT ngày 04/08/2023 và Điều 2 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 56/NQ-HDQT ngày 18/10/2023 như sau:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
Thanh toán gốc và lãi của một số khoản nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng sau:		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Hợp đồng tín dụng số 01/2023/600346/HDTD ngày 04/01/2023, Hợp đồng tín dụng số 03/600346/2017/HDTD ngày 31/08/2017)	75.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (Hợp đồng tín dụng số 510.100/23/DN ngày 14/12/2023; Hợp đồng tín dụng số 510.20143/2022/HDTD-DN/PGBank VT ngày 18/03/2022)	91.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Hợp đồng cấp tín	54.000.0000.000	Quý 1/2024 –

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
dụng số 195/2023/HDTD/DSG ngày 15/12/2023; Hợp đồng cho vay số 57/2021/HDTD/TTKD.KDG/02 ngày 09/12/2021)		Quý 3/2024
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Hợp đồng cho vay số 2019/HDC-VCB/TDH ngày 20/05/2019; Hợp đồng cho vay số 2020/HDC-VCB/DAHD ngày 09/11/2020)	80.000.000.000	Quý 1/2024 – Quý 3/2024
Tổng cộng	300.000.000.000	

Công ty sẽ thực hiện phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên tùy thuộc vào thời gian đến hạn thanh toán của hợp đồng nào đến trước cho đến khi sử dụng hết tổng số tiền thu được từ đợt chào bán. Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Trường hợp thời gian chào bán cổ phiếu thực tế kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty đã thanh toán một phần gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Công ty sẽ điều chỉnh số tiền sử dụng để thanh toán cho các tổ chức tín dụng (theo bảng trên) cho phù hợp với tình hình thực tế.

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn thiếu hụt từ nguồn vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn khác (trái phiếu, tổ chức, cá nhân khác...).

Điều 2: Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty.

Điều 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc/trưởng các phòng/ban chức năng căn cứ theo nghĩa vụ và quyền hạn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu.



Đoàn Hữu Thuận

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

-----000-----



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ
SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày: 30/01/2024

ĐIỀU LỆ

TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG

CHỦ TỊCH NĂM 2023

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đoàn Hòa Thuận

Vũng Tàu tháng 07 năm 2023

ĐIỀU LỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Điều lệ này được Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu thông qua cổ đông của Công ty theo nghị quyết hợp lệ của Đại hội đồng cổ đông tổ chức chính thức vào ngày 13 tháng 4 năm 2008 tại khách sạn Cao Su, số 108 Võ Thị Sáu, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Được sửa đổi, bổ sung lần thứ nhất theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông tổ chức chính thức ngày 29 tháng 03 năm 2011, sửa đổi bổ sung lần thứ mười ba theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông công ty ngày 21 tháng 04 năm 2023, tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu, Tầng 3 HODECO Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1: Định nghĩa

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

a. "Vốn điều lệ" là vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều IV của Điều lệ này.

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.

c. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

d. "Cán bộ quản lý" là Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, và các vị trí quản lý khác trong Công ty được Hội đồng quản trị phê chuẩn.

đ. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức nào được quy định tại khoản 23 điều 4 của Luật Doanh nghiệp.

e. "Thời hạn hoạt động" là thời hạn hoạt động của Công ty được quy định tại điều 2 của Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua bằng nghị quyết.

f. "Việt Nam" là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Hồ sơ, 4 - Công ty
1/21 2023 04/2023

g. Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành là thành viên Hội đồng quản trị không phải là Giám đốc (Tổng giám đốc), Phó giám đốc (Phó Tổng giám đốc), Kế toán trưởng và những cán bộ quản lý khác được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

h. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 137 của Luật doanh nghiệp phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- Không phải là người đang làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty; không phải là người đã từng làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó;

- Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định;

- Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của công ty; là người quản lý của công ty hoặc công ty con của công ty;

- Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty;

- Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế chúng.

3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này;

4. Các từ hoặc thuật ngữ được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.

Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty.

1. Tên Công ty:

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Tên tiếng Anh: BA RIA-VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

- Tên viết tắt: HODECO

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở chính của Công ty là :

- Địa chỉ: Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

- Điện thoại: 0254 - 3856274

- Fax: 0254 - 3856205

- E-mail: Info@hodeco.vn

- Website: www.hodeco.vn

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

5. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

6. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo điều 48 của Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty sẽ bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3 : Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Lĩnh vực kinh doanh của công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. 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 (Mã ngành: 6810)

- Quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản, định giá bất động sản. Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Không thực hiện phân phối các sản phẩm mà nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật (Mã ngành: 4610)

- Kinh doanh vật liệu xây dựng, dịch vụ ăn uống bình dân; bán các loại bánh ngọt , đồ uống có cồn (rượu, bia).

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (trừ xây dựng, vận hành nhà máy thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội) (Mã ngành: 4299)

- Khai thác cát, sỏi, đất; (doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động năng nghề này)

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Dịch vụ đại lý bưu điện (Trừ quản lý, duy trì, khai thác mạng bưu chính công cộng; Dịch vụ bưu chính công ích) (Mã ngành: 6190);

- Trông giữ xe.

- Vận chuyển hành khách du lịch.

- Sản xuất gạch ngói, bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa.

- Bảo trì hệ thống thang máy

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý vận hành nhà chung cư, Quản lý, điều hành sản giao dịch bất động sản; Môi giới bất động sản, Không bao gồm đấu giá bất động sản (Mã ngành: 6820)

- Nuôi trồng thủy sản nội địa (mã ngành: 0322)

- Trồng rừng và chăm sóc rừng (mã ngành: 0210)

- Trồng cây hàng năm khác. Chi tiết: trồng ngô cây, trồng cỏ và quy hoạch, chăm sóc đồng cỏ tự nhiên; thả bèo nuôi lợn; trồng cây làm phân xanh (muồng muồng); v.v..(mã ngành: 0119)

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã ngành: 5510)

- Dịch vụ phục vụ đồ uống. Chi tiết: quán rượu, bia, quầy bar; (mã ngành: 5630)

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ ăn uống bình dân, nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống (trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không). (Mã ngành: 5610)

- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...) (trừ kinh doanh dịch vụ cung cấp suất ăn hàng không). (Mã ngành: 5621)

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động...(mã ngành: 4329)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết : Quản lý, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng, tư vấn xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng: dân dụng; hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế cơ điện công trình. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.thiết kế cấp thoát nước công trình; thiết kế thông gió – cấp thoát nhiệt; thiết kế mạng thông tin – liên lạc trong công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thẩm tra thiết kế quy hoạch xây dựng. Thẩm tra thiết kế cơ điện công trình. Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp thẩm tra thiết kế cấp thoát nước công trình; thẩm tra thiết kế thông gió – cấp thoát nhiệt; thẩm tra thiết kế mạng thông tin – liên lạc trong công trình xây dựng; Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng; Giám sát thi công xây dựng công trình: giao thông cầu, đường, thủy lợi; Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn); giám sát lắp đặt thiết bị công trình; giám sát lắp đặt thiết bị công nghệ (mã ngành: 7110)

- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao- mã ngành: 9610)

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng. Chi tiết: Đại lý đối ngoại tệ (mã ngành: 8291)

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là:

- Đẩy mạnh sự phát triển sản xuất kinh doanh, nâng cao vị thế và thương hiệu của Công ty trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế.

- Đáp ứng được nhu cầu và sự thỏa mãn của khách hàng khi mua và sử dụng sản phẩm của Công ty.

- Nâng cao chất lượng, hiệu quả trong sản xuất kinh doanh, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật nhằm tạo ra sản phẩm tốt nhất để phục vụ khách hàng.

- Đảm bảo định hướng điều hành và kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông.

- Đảm bảo một nguyên tắc cơ cấu quản trị có hiệu quả; đối xử công bằng giữa các cổ đông; đảm bảo vai trò những người có quyền lợi liên quan đến Công ty; minh bạch trong mọi hoạt động. HĐQT và Tổng giám đốc Công ty lãnh đạo có hiệu quả.

Điều 4 : Phạm vi kinh doanh và hoạt động

1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề của công ty đã đăng ký trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 5: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu là **1.351.048.810.000 VND**, (bằng chữ: Một nghìn ba trăm năm mươi một tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm mười nghìn đồng chẵn). Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành **135.104.881** cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng (mười ngàn đồng). Trong đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%.

2. Công ty có thể tăng vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông. Có quyền và nghĩa vụ kèm theo được quy định tại Điều 6 và điều 8 điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các chi tiết khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp sẽ được nêu tại phụ lục 1 đính kèm. (Phụ lục này là một phần của Điều lệ này)..

6. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại

hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp (chậm nhất 20 ngày trước ngày kết thúc thời hạn đăng ký mua cổ phần) để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đó chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở Giao dịch Chứng khoán /Trung tâm Giao dịch chứng khoán.

7. Công ty có thể mua cổ phần do chính công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần phổ thông do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ này, Luật Chứng khoán và văn bản hướng dẫn liên quan.

8. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 6 : Chứng chỉ cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu, trừ trường hợp quy định tại Khoản 6 của điều 6.

2. Chứng chỉ cổ phiếu phải có dấu của công ty và chữ ký của đại diện theo pháp luật của Công ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Chứng nhận cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ (nếu là cổ phiếu ghi danh) và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi chứng chỉ cổ phiếu ghi danh chỉ đại diện cho một loại cổ phần.

3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của công ty, kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần sẽ được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu hoặc bất kỳ một khoản phí gì .

4. Trường hợp chỉ chuyển nhượng một số cổ phần ghi danh trong một chứng chỉ cổ phiếu ghi danh, chứng chỉ cũ sẽ bị huỷ bỏ và chứng chỉ mới ghi nhận số cổ phần còn lại sẽ được cấp miễn phí.

5. Trường hợp chứng chỉ cổ phiếu ghi danh bị hỏng hoặc bị tẩy xóa hoặc bị đánh mất, mất cắp hoặc bị tiêu huỷ, người sở hữu cổ phiếu ghi danh đó có thể yêu cầu được cấp

chứng chỉ cổ phiếu mới với điều kiện phải đưa ra bằng chứng về việc sở hữu cổ phần và thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty.

6. Người sở hữu chứng chỉ cổ phiếu vô danh phải tự chịu trách nhiệm về việc bảo quản chứng chỉ và công ty sẽ không chịu trách nhiệm trong các trường hợp chứng chỉ này bị mất cắp hoặc bị sử dụng với mục đích lừa đảo.

7. Công ty có thể phát hành cổ phần ghi danh không theo hình thức chứng nhận. Hội đồng quản trị có thể ban hành văn bản quy định cho phép các cổ phần ghi danh (theo hình thức chứng nhận hoặc không chứng chỉ) được chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có văn bản chuyển nhượng. Hội đồng quản trị có thể ban hành các quy định về chứng chỉ và chuyển nhượng cổ phần theo các quy định của Luật doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán, thị trường chứng khoán và Điều lệ này.

Điều 7: Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty (trừ các thư chào bán, các chứng chỉ tạm thời và các tài liệu tương tự), sẽ được phát hành có dấu và chữ ký mẫu của đại diện theo pháp luật của Công ty, trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện phát hành quy định khác.

Điều 8: Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần đều có thể được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán/trung tâm giao dịch chứng khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán/trung tâm giao dịch chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận có phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty theo quy định.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện, trước khi

thanh toán đầy đủ tất cả các khoản phải nộp, các khoản lãi và các chi phí liên quan, Hội đồng quản trị có quyền thu hồi số cổ phần đó. Hội đồng quản trị có thể chấp nhận việc giao nộp các cổ phần bị thu hồi theo quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 và trong các trường hợp khác được quy định tại Điều lệ này.

4. Cổ phần bị thu hồi sẽ trở thành tài sản của Công ty. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đó sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi sẽ phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ (không quá 10% một năm) vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi hoặc có thể miễn giảm thanh toán một phần hoặc toàn bộ số tiền đó.

6. Thông báo thu hồi sẽ được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 10: Cơ cấu tổ chức quản lý

Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty bao gồm:

- a. Đại hội đồng cổ đông .
- b. Hội đồng quản trị .
- c. Tổng giám đốc điều hành .
- d. Ban kiểm soát.

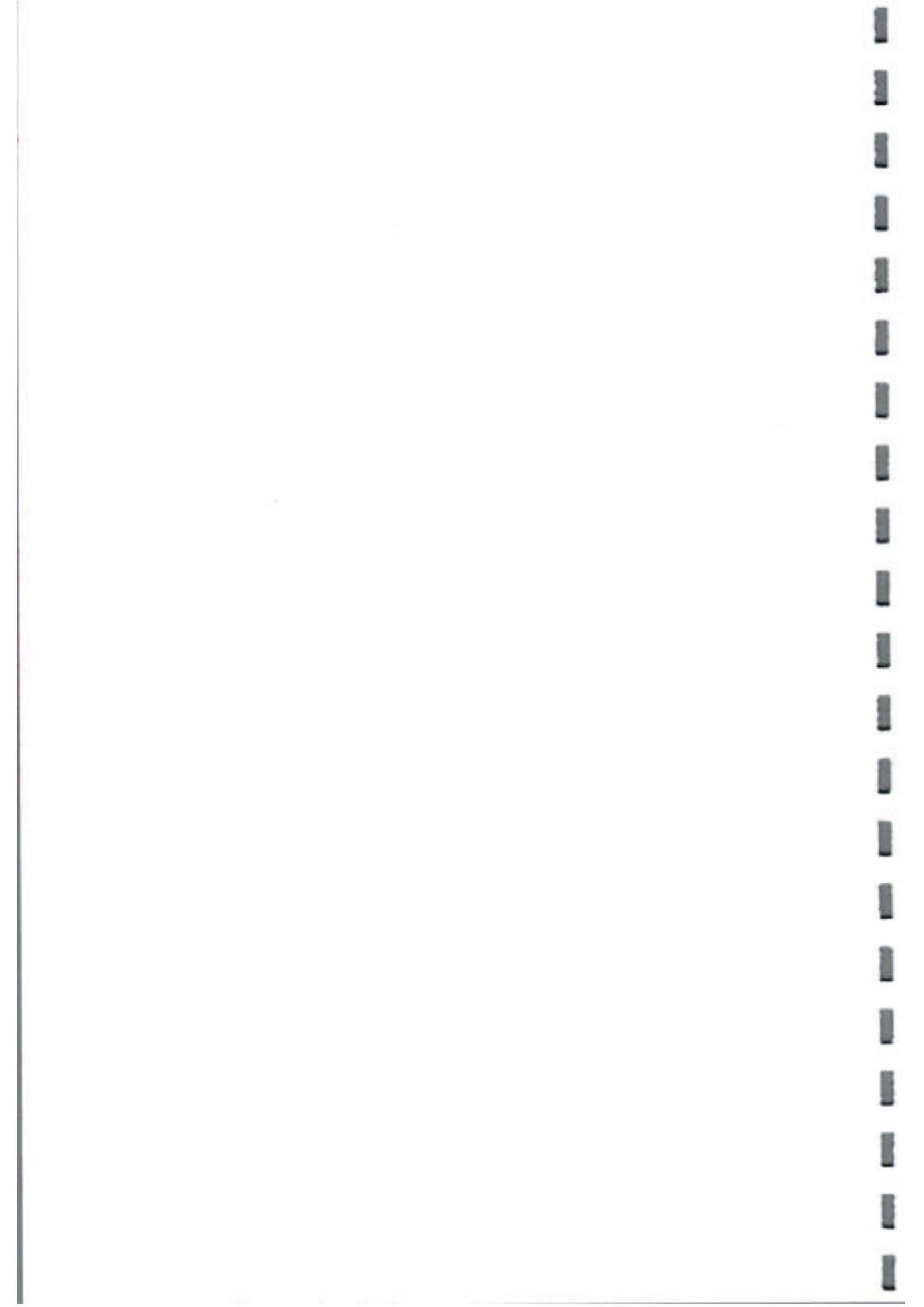
VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11: Quyền của cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:

- a. Tham gia các Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền;
- b. Nhận cổ tức;
- c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đó được thanh toán đầy đủ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật hiện hành;



d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;

e. Kiểm tra các thông tin liên quan đến cổ đông trong danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác .

f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

g. Trường hợp Công ty giải thể, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty sau khi Công ty đã thanh toán cho chủ nợ và các cổ đông loại khác theo quy định của pháp luật .

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 của Luật Doanh Nghiệp .

i. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.
(Các quyền đối với các loại cổ phần khác)

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ trên (5%) tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:

a. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của công ty;

b. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 115 luật DN;

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra .

d. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này.

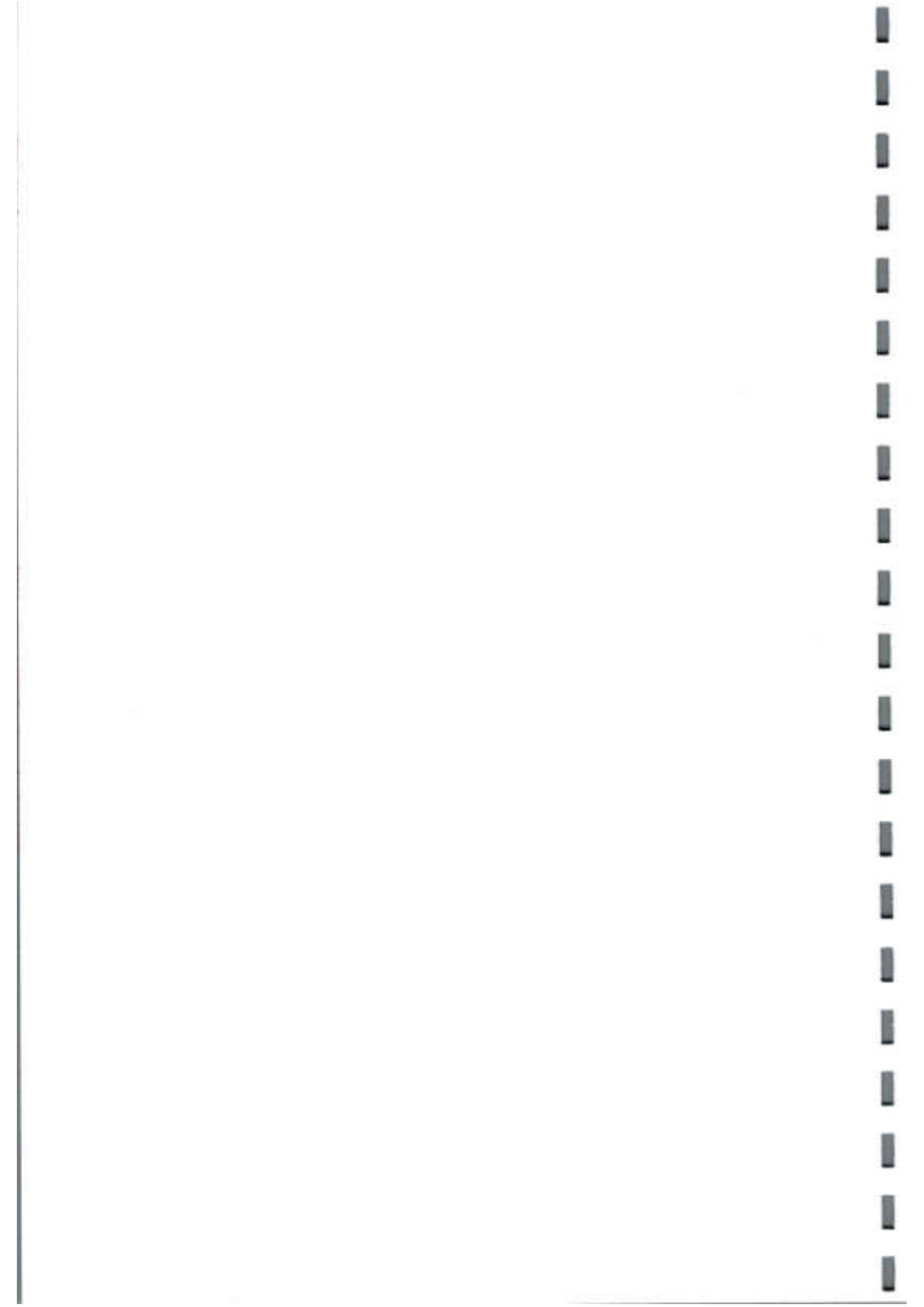
Điều 12 : Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông có nghĩa vụ sau:

1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;

2. Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định;

3. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần;



4. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành;
5. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a. Vi phạm pháp luật .
 - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác .
 - c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với công ty.

Điều 13 : Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính hàng năm và ngân sách tài chính cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các báo cáo tài chính hàng năm.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
- b. Bảng cân đối kế toán hàng năm, các báo cáo quý hoặc nửa năm hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn điều lệ đã bị mất một nửa;
- c. Khi số thành viên của Hội đồng quản trị ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc ít hơn một nửa số thành viên quy định trong Điều lệ .
- d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 điều 11 của Điều lệ này yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bằng một văn bản kiến nghị. Văn bản kiến nghị triệu tập phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có chữ ký của các cổ đông liên quan (văn bản kiến nghị có thể lập thành nhiều bản để có đủ chữ ký của tất cả các cổ đông có liên quan);
- e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý cấp cao vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo Điều 165 Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;
- f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường.

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 và điểm e Điều 13 điều lệ này.

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.

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại điểm d khoản 3 Điều 13 có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát việc triệu tập và tiến hành họp nếu xét thấy cần thiết.

d. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 14 : Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

- a. Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm;
- b. Báo cáo của Ban kiểm soát;
- c. Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:

- a. Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- b. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã xin ý kiến biểu quyết của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.
- c. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- d. Lựa chọn công ty kiểm toán.
- e. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành.
- f. Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.
- g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty.
- h. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần,

và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu tiên kể từ ngày thành lập.

- i. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
- j. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
- k. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty.

l. Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đó được kiểm toán gần nhất;

m. Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;

n. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

o. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 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;

p. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:

a. Các hợp đồng quy định tại khoản 4 điều 31 Điều lệ này khi cổ đông đó hoặc người có liên quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng .

b. Việc mua cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó.

4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

Điều 15 : Các đại diện được ủy quyền

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.

2. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì phải có chữ ký của cổ đông đó và người được ủy quyền dự họp .

b. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức là người ủy quyền thì phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp .

c. Trong trường hợp khác thì phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp.

Người được uỷ quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản uỷ quyền trước khi vào phòng họp.

3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người uỷ quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với thư uỷ quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của thư uỷ quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

4. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 điều 15, phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

a. Người uỷ quyền đó chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền .

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên bốn mươi tám giờ trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 16 : Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp, và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông :

1. Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông, hoặc Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại khoản 2 điều 13 hoặc khoản 3 điều 13 điều lệ này.

2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông.

b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội .

c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải bao gồm: Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp, dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp, phiếu biểu quyết, mẫu chỉ định đại diện theo uỷ quyền dự họp (tuy nhiên đối với công ty đã có trang thông tin điện tử, việc gửi tài liệu mời họp theo thông báo mời họp theo quy định có thể thay thế bằng đăng tải lên trang thông tin điện tử của công ty). Đối với các cổ đông đã thực hiện việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi đến tổ chức lưu ký, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán/Trung tâm giao dịch chứng khoán, trên website của công ty. Đối với các cổ

đồng chưa thực hiện việc lưu ký cổ phiếu. Đối với các cổ đông chưa thực hiện việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi cho cổ đông bằng cách chuyển tận tay hoặc gửi qua bưu điện bằng phương thức bảo đảm tới địa chỉ đã đăng ký của cổ đông, hoặc tới địa chỉ do cổ đông đó cung cấp để phục vụ việc gửi thông tin. Trường hợp cổ đông đó thông báo cho công ty bằng văn bản về số fax hoặc địa chỉ thư điện tử, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi tới số fax hoặc địa chỉ thư điện tử đó. Trường hợp cổ đông là người làm việc trong Công ty, thông báo có thể được đựng trong phong bì dán kín gửi tận tay họ tại nơi làm việc. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi trước ít nhất hai mươi một ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Trường hợp Công ty có website, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty đồng thời với việc gửi thông báo cho các cổ đông.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại khoản 3 điều 11 của Điều lệ này có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất (**bảy**) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 của điều lệ này trong các trường hợp sau:

- a. Đề xuất được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;
- b. Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ ít nhất 5% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng.
- c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua.
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

6. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị dự thảo nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp.

7. Trường hợp tất cả cổ đông đại diện 100% số cổ phần có quyền biểu quyết trực tiếp tham dự hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền tại Đại hội đồng cổ đông, những quyết định được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua đều được coi là hợp lệ kể cả trong trường hợp việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông không theo đúng thủ tục hoặc nội dung biểu quyết không có trong chương trình.

Điều 17 : Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% cổ

phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

4. Theo đề nghị Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông có quyền thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại khoản 3 điều 13 của Điều lệ này.

Điều 18 : Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông

1. Vào ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ ủng hộ nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu ủng hộ, phản đối từng vấn đề hoặc bỏ phiếu trắng, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội sẽ tự chọn trong số đại biểu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu và nếu đại hội không chọn thì Chủ tọa sẽ chọn những người đó. Số thành viên của ban kiểm phiếu không quá ba người.

3. Cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đó tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc uỷ quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. 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 cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và



người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

5. Quyết định của Chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

6. Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông có thể hoãn họp đại hội ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của đại hội nếu nhận thấy rằng:

a. Các thành viên tham dự không thể có chỗ ngồi thuận tiện ở địa điểm tổ chức đại hội

b. Hành vi của những người có mặt làm mất trật tự hoặc có khả năng làm mất trật tự của cuộc họp.

c. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Ngoài ra, Chủ tọa đại hội có thể hoãn đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đó có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày kể từ ngày dự định khai mạc đại hội. Đại hội họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại đại hội bị trì hoãn trước đó.

7. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 6 điều 18, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những thành viên tham dự để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó không bị ảnh hưởng.

8. Chủ tọa của đại hội hoặc Thư ký đại hội có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.

9. Hội đồng quản trị có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà Hội đồng quản trị cho là thích hợp. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nói trên, Hội đồng quản trị sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nói trên tham gia Đại hội.

Hội đồng quản trị, sau khi đó xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được Hội đồng quản trị cho là thích hợp để:

a. Điều chỉnh số người có mặt tại địa điểm chính họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Hội đồng quản trị có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Hội đồng quản trị thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

10. Trong trường hợp tại Đại hội đồng cổ đông có áp dụng các biện pháp nói trên, Hội

đồng quản trị khi xác định địa điểm đại hội có thể:

a. Thông báo rằng đại hội sẽ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ tọa đại hội sẽ có mặt tại đó (“Địa điểm chính của đại hội”);

b. Bổ trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội;

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

11. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông sẽ được coi là tham gia đại hội ở Địa điểm chính của đại hội.

Hàng năm Công ty phải tổ chức Đại hội đồng cổ đông ít nhất một lần. Đại hội đồng cổ đông thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Điều 19: Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

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:

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;

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;

e. Tổ chức lại, giải thể công ty;

f. Sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty

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.

3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Kiểm soát viên được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế

bầu cử hoặc do chủ tọa quyết định.

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

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

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.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ thường trú của từng cổ đông chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2 điều 16. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo quy định tại điều 143 Luật Doanh nghiệp;

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh của công ty .

b. Mục đích lấy ý kiến .

c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh của cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

f. Thời hạn phải gửi về công ty phiếu lấy ý kiến đó được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của công ty;

4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ 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. 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 mờ đều không hợp lệ;

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết.

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề.

e. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của công ty và của người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong thời vòng mười lăm ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu hoặc công bố trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đó được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của công ty.

8. Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 21 : Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c) Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d) Họ, tên chủ tọa và thư ký;

đ) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

e) Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách

đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 22 : Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty;

2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ công ty.

Điều 23 : Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu ít nhất là bảy (07) người (số lượng thành viên HĐQT được tăng lên do Đại hội đồng cổ đông quyết định). Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm

kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Cơ cấu Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

- a) Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;
- b) Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;
- c) Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị. Việc đề cử vào hội đồng quản trị công ty thực hiện theo quy định tại khoản 5 điều 115 Luật doanh nghiệp;

3. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp:

a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;

b. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty.

c. Thành viên HĐQT công ty không được đồng thời là thành viên HĐQT tại quá 5 công ty khác.

4. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

5. Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:

a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;

b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;

c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;

d. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu tháng, và trong thời gian này Hội đồng quản trị không cho phép thành

viên đó vắng mặt và đã phân quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;

e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

6. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

7. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được thông báo theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

8. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là người nắm giữ cổ phần của công ty

Điều 24 : Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị

1. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và quyết định phát hành trái phiếu của Công ty;

d. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

e. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc (Tổng giám đốc) và người quản lý

quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

k. Giám sát, chỉ đạo Giám đốc (Tổng giám đốc) và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

l. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của công ty;

s. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn:

a. Thành lập chi nhánh hoặc các văn phòng đại diện của Công ty;

b. Thành lập các công ty con của công ty;

c. Trong phạm vi quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và huỷ bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sát nhập, thuê tóm công ty và liên doanh);

d. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty uỷ nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty .

e. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;

f. Các khoản đầu tư không nằm trong kế hoạch kinh doanh và ngân sách vượt quá 50 tỷ đồng Việt Nam hoặc các khoản đầu tư vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hằng năm;

g. Việc mua hoặc bán cổ phần của những công ty khác được thành lập ở Việt Nam

hay nước ngoài.

h. Việc định giá các tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ.

i. Việc công ty mua hoặc thu hồi không quá 10% mỗi loại cổ phần.

j. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình.

k. Quyết định mức giá mua hoặc thu hồi cổ phần của Công ty.

5. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, cụ thể là về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc điều hành và những cán bộ quản lý khác trong năm tài chính. Trường hợp Hội đồng quản trị không trình báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty sẽ bị coi là không có giá trị và chưa được Hội đồng quản trị thông qua.

6. Trừ khi luật pháp và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể uỷ quyền cho nhân viên cấp dưới và các cán bộ quản lý đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.

7. Thành viên Hội đồng quản trị (không tính các đại diện được uỷ quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên Hội đồng quản trị. Tổng mức thù lao cho Hội đồng quản trị sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Khoản thù lao này sẽ được chia cho các thành viên Hội đồng quản trị theo thoả thuận trong Hội đồng quản trị hoặc chia đều trong trường hợp không thoả thuận được.

8. Tổng số tiền trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị (và số tiền thù lao cho từng thành viên) phải được ghi chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty.

9. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị, hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận, hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

10. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.

Điều 25 : Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong

số các thành viên Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.

2. Chủ tịch HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT
- b. Tổ chức, phân công nhiệm vụ cho các thành viên để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT theo quy định của điều lệ công ty và luật doanh nghiệp
- c. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp HĐQT
- d. Tổ chức việc thông qua Nghị quyết của HĐQT
- e. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT
- f. Chủ tọa cuộc họp Đại hội cổ đông
- g. Thay mặt HĐQT ký các văn bản, xử lý mọi công việc thuộc quyền và nghĩa vụ của HĐQT
- h. Thay mặt HĐQT ký và gửi các báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông
- i. Thay mặt HĐQT ký quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh: Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác (nếu có)
- k. Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo phân công nhiệm vụ của HĐQT, theo quy định pháp luật và điều lệ của công ty.
- m. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải có trách nhiệm đảm bảo việc Hội đồng quản trị gửi báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo hoạt động của công ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của Hội đồng quản trị cho các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn [10 ngày] kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

Điều 26 : Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội



Handwritten text and a vertical red stamp on the right margin.

đồng quản trị để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên đã bầu theo nguyên tắc đa số một người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Các cuộc họp thường kỳ. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất bảy ngày trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một lần. Trong trường hợp không đủ số lượng thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên HĐQT dự họp.

3. Các cuộc họp bất thường. Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:

- a. Tổng giám đốc điều hành hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý.
- b. Hai thành viên Hội đồng quản trị.
- c. Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- d. Đa số thành viên Ban kiểm soát.

4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 3 điều này phải được tiến hành trong thời hạn mười lăm ngày sau khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với công ty; những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở khoản 3 điều này có thể tự mình triệu tập họp Hội đồng quản trị.

5. Trường hợp có yêu cầu của kiểm toán viên độc lập, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị để bàn về báo cáo kiểm toán và tình hình của Công ty.

6. Địa điểm họp. Các cuộc họp Hội đồng quản trị sẽ được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được sự nhất trí của Hội đồng quản trị.

7. Thông báo và chương trình họp. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất năm ngày trước khi tổ chức họp, các thành viên Hội đồng có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản và việc từ chối này có thể có hiệu lực hồi tố. Thông báo họp Hội đồng phải được làm bằng văn bản tiếng

Việt và phải thông báo đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề sẽ được bàn bạc và biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng và các phiếu bầu cho những thành viên Hội đồng không thể dự họp.

Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác,



Handwritten notes in red ink on the right margin, including the number '100' and some illegible text.

nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại công ty.

8. Số thành viên tham dự tối thiểu. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành và thông qua các quyết định khi có ít nhất ba phần tư số thành viên trở lên dự họp.

9. Biểu quyết

a. Trừ quy định tại điểm b khoản này, mỗi thành viên Hội đồng quản trị sẽ có một phiếu biểu quyết;

b. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Một thành viên Hội đồng sẽ không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;

c. Theo quy định tại Khoản b điều này, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của Hội đồng quản trị liên quan đến mức độ lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng sự tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị đó, những vấn đề phát sinh đó sẽ được chuyển tới chủ tọa cuộc họp và phán quyết của chủ tọa liên quan đến tất cả các thành viên Hội đồng quản trị khác sẽ có giá trị là quyết định cuối cùng, trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị liên quan chưa được công bố một cách thích đáng;

d. Thành viên Hội đồng quản trị hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại điểm a khoản 4 điều 32 và khoản b, điểm 4 điều 32 của Điều lệ này sẽ được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó.

10. Công khai lợi ích. Thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công ty và biết là mình có lợi ích trong đó, sẽ phải công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà Hội đồng quản trị lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Hoặc thành viên này có thể công khai điều đó tại cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị được tổ chức sau khi thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan.

11. Biểu quyết đa số. Hội đồng quản trị thông qua các nghị quyết và ra quyết định bằng cách tuân theo ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, lá phiếu của Chủ tịch sẽ là lá phiếu quyết định.

12. Hợp trên điện thoại hoặc các hình thức khác. Cuộc họp của Hội đồng quản trị có thể tổ chức theo hình thức nghị sự giữa các thành viên của Hội đồng quản trị khi tất cả

hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

a. Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

b. Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc trao đổi giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác (kể cả việc sử dụng phương tiện này diễn ra vào thời điểm thông qua Điều lệ hay sau này) hoặc là kết hợp tất cả những phương thức này. Theo Điều lệ này, thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp như vậy được coi là “có mặt” tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà nhóm thành viên Hội đồng quản trị đồng nhất tập họp lại, hoặc nếu không có một nhóm như vậy, là địa điểm mà Chủ tọa cuộc họp hiện diện.

Các quyết định được thông qua trong một cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức sẽ có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp này.

13. Nghị quyết bằng văn bản. Nghị quyết bằng văn bản phải có chữ ký của tất cả những thành viên Hội đồng quản trị sau đây:

a. Thành viên có quyền biểu quyết về nghị quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị;

b. Số lượng thành viên có mặt không thấp hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định để tiến hành họp Hội đồng quản trị.

Nghị quyết loại này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua tại một cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ. Nghị quyết có thể được thông qua bằng cách sử dụng nhiều bản sao của cùng một văn bản nếu mỗi bản sao đó có ít nhất một chữ ký của thành viên.

14. Biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đó được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp.

15. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có thể thành lập và ủy quyền hành động cho các tiểu ban trực thuộc. Thành viên của tiểu ban có thể gồm một hoặc nhiều thành viên của Hội đồng quản trị và một hoặc nhiều thành viên bên ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị. Trong quá trình thực hiện quyền hạn được ủy thác, các tiểu ban phải tuân thủ các quy định mà Hội đồng quản trị đề ra. Các quy định này có thể

điều chỉnh hoặc cho phép kết nạp thêm những người không phải là thành viên Hội đồng quản trị vào các tiểu ban nêu trên và cho phép người đó được quyền biểu quyết với tư cách thành viên của tiểu ban nhưng (a) phải đảm bảo số lượng thành viên bên ngoài ít hơn một nửa tổng số thành viên của tiểu ban và (b) nghị quyết của các tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết tại phiên họp của tiểu ban là thành viên Hội đồng quản trị.

16. Giá trị pháp lý của hành động. Các hành động thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, hoặc của người có tư cách thành viên tiểu ban Hội đồng quản trị sẽ được coi là có giá trị pháp lý kể cả trong trường hợp việc bầu, chỉ định thành viên của tiểu ban hoặc Hội đồng quản trị có thể có sai sót.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH, CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

Điều 27 : Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một (01) Giám đốc (Tổng giám đốc) điều hành, các Phó giám đốc (Phó tổng giám đốc) điều hành và một Kế toán trưởng và các chức danh khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.

Điều 28 : Cán bộ quản lý

1. Theo đề nghị của Tổng giám đốc điều hành và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được sử dụng số lượng và loại cán bộ quản lý cần thiết hoặc phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý công ty do Hội đồng quản trị đề ra tùy từng thời điểm. Cán bộ quản lý phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công ty đạt được các mục tiêu đề ra.

2. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng giám đốc điều hành sẽ do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những cán bộ quản lý khác sẽ do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng giám đốc điều hành.

Điều 29 : Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc điều hành

1. Bổ nhiệm: Hội đồng quản trị sẽ bổ nhiệm một thành viên trong Hội đồng hoặc một người khác làm Tổng giám đốc điều hành và sẽ ký hợp đồng quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan đến việc tuyển dụng. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Tổng giám đốc điều hành do HĐQT quyết định và được nêu trong báo cáo tài chính hằng năm của công ty.

2. Nhiệm kỳ: Tổng giám đốc điều hành không phải là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc điều hành là 5 năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc điều hành không được phép là những người bị pháp luật cấm giữ chức vụ này, tức là những người vị thành niên, người không đủ năng lực hành vi, người đã bị kết án tù, người đang thi hành hình phạt tù, nhân viên lực lượng vũ trang, các cán bộ công chức nhà nước và người đã bị phán quyết là đã làm cho công ty mà họ từng lãnh đạo trước đây bị phá sản.

3. Quyền hạn và nhiệm vụ: Tổng giám đốc điều hành có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

b. Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất có lợi cho công ty.

c. Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.

d. Tổng Giám đốc có quyền Bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh quản lý khác, bao gồm: Các Giám đốc bộ phận; trưởng, phó các phòng ban chức năng của công ty, công ty trực thuộc.

e. Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.

f. Chậm nhất vào ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổng giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm.

g. Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

h. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty.

i. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bản cân đối kế toán, báo

cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.

j. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng giám đốc điều hành và pháp luật.

4. Báo cáo lên Hội đồng quản trị và các cổ đông. Tổng giám đốc điều hành chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

5. Bãi nhiệm: Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc điều hành khi có từ hai phần ba thành viên Hội đồng quản trị trở lên biểu quyết tán thành (trong trường hợp này không tính biểu quyết của Tổng giám đốc điều hành) và bổ nhiệm một Tổng giám đốc điều hành mới thay thế. Tổng giám đốc điều hành bị bãi nhiệm có quyền phản đối việc bãi nhiệm này tại Đại hội đồng cổ đông tiếp theo gần nhất.

Điều 30 : Người phụ trách quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do Hội đồng quản trị quyết định, tối đa là năm (05) năm.

2. Người phụ trách quản trị công ty phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- a. Có hiểu biết về pháp luật.
- b. Không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty;
- c. Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và quyết định của Hội đồng quản trị.

3. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm Trợ lý Người phụ trách quản trị công ty tùy từng thời điểm.

4. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
- b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;
- c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
- d. Tham dự các cuộc họp;
- e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty.

h. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

i. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

IX. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ .

Điều 31 : Trách nhiệm căn trọng của Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý .

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý được uỷ thác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công ty và với một mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

Điều 32 : Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. Những đối tượng nêu trên chỉ được sử dụng những cơ hội đó khi các thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan đã quyết định không truy cứu vấn đề này.

3. Công ty không được phép cấp các khoản vay, bảo lãnh, hoặc tín dụng cho các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý và gia đình của họ hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý, hoặc những người liên quan đến họ hoặc công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính, sẽ không bị vô hiệu hoá vì những mối quan hệ vừa nêu, hoặc vì thành viên Hội đồng quản trị đó hoặc cán bộ quản lý đó có mặt hoặc tham gia vào cuộc

hợp liên quan hoặc vào Hội đồng quản trị hay tiểu ban đó cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch, hoặc vì những phiếu bầu của họ cũng được tính khi biểu quyết về mục đích đó, nếu:

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, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban liên quan. Đồng thời, Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban đó cho phép thực hiện hợp đồng hoặc 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

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, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch đó được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của công ty vào thời điểm giao dịch hoặc hợp đồng này được Hội đồng quản trị hoặc một tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị hay các cổ đông cho phép thực hiện, thông qua hoặc phê chuẩn.

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý hay người có liên quan của họ không được phép mua hay bán hoặc giao dịch theo bất cứ hình thức nào khác các cổ phiếu của công ty hoặc công ty con của công ty vào thời điểm họ có được những thông tin chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến giá của những cổ phiếu đó và các cổ đông khác lại không biết những thông tin này.

Điều 33 : Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Trách nhiệm về thiệt hại. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý vi phạm nghĩa vụ hành động một cách trung thực, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự cẩn trọng, mẫn cán và năng lực chuyên môn sẽ phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Bồi thường. Công ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang và có nguy cơ trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố đã, đang hoặc có thể sẽ được tiến hành cho dù đây là vụ việc dân sự, hành chính (mà không phải là việc kiện tụng do Công ty thực hiện hay thuộc quyền khởi xướng của Công ty) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hay công ty con của Công ty) uỷ quyền, hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hay công ty con của Công ty) với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc đại diện được uỷ quyền của một công ty, đối tác, liên

doanh, tín thác hoặc pháp nhân khác. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép, với điều kiện là người đó có hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cán và với năng lực chuyên môn theo phương thức mà người đó tin tưởng rằng đó là vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có sự phát hiện hay xác nhận nào rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Công ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

X. BAN KIỂM SOÁT

Điều 34 : Thành viên Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu là (03) thành viên. Các Kiểm soát viên bầu một người trong số họ làm Trưởng Ban kiểm soát theo nguyên tắc đa số. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát do Điều lệ công ty quy định. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

- a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát và hoạt động với tư cách là Trưởng ban kiểm soát;
- b. Yêu cầu hội đồng quản trị, Giám đốc (Tổng giám đốc) điều hành và các cán bộ quản lý khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo các thành viên của Ban kiểm soát.
- c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình lên Đại hội đồng cổ đông.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Ban kiểm soát. Việc đề cử vào Ban kiểm soát công ty thực hiện theo quy định tại khoản 5 điều 115 Luật doanh nghiệp;

3. Kiểm soát viên phải có tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật doanh nghiệp;
- b. Không phải là vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác;
- c. Không được giữ các chức vụ quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông

hoặc người lao động của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

d. Các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

4. Các thành viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

5. Thành viên Ban kiểm soát không còn tư cách thành viên trong các trường hợp sau:

a. Thành viên đó bị pháp luật cấm làm thành viên Ban kiểm soát và giữ các chức vụ quản lý .

b. Thành viên đó từ chức bằng một văn bản thông báo được gửi đến trụ sở chính cho Công ty .

c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và các thành viên khác của Ban kiểm soát có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi.

d. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong vòng sáu tháng liên tục, và trong thời gian này Ban kiểm soát không cho phép thành viên đó vắng mặt và đã phân quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống .

e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Ban kiểm soát theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 35 : Ban kiểm soát

1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát sẽ có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ này Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a. Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập..

b. Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán.

c. Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp với công việc của công ty nếu thấy cần thiết .

d. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.

e. Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc để đi đến kết luận .

f. Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty.

g. Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng

quản trị chấp thuận và đưa ra đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

h. Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

2. Thành viên của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao chụp các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội đồng quản trị sẽ phải được cung cấp cho thành viên Ban kiểm soát vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.

3. Sau khi tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về các cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai lần một năm và số lượng thành viên tham gia các cuộc họp tối thiểu là (hai) người.

4. Tổng mức thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát sẽ được HĐQT phê duyệt trên cơ sở theo quyết định của đại hội cổ đông hằng năm. Thành viên của Ban kiểm soát cũng sẽ được thanh toán các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của Ban kiểm soát hoặc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 36 : Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập trong khoản 3 điều 11 Điều lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua luật sư hoặc người được uỷ quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra trong giờ làm việc và tại địa điểm kinh doanh chính của công ty danh sách cổ đông, các biên bản của Đại hội đồng cổ đông và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó. Yêu cầu kiểm tra do phía luật sư đại diện hoặc đại diện được uỷ quyền khác của cổ đông phải kèm theo giấy uỷ quyền của cổ đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao công chứng của giấy uỷ quyền này.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

3. Công ty sẽ phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính, hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu giữ các giấy tờ này.



Handwritten text in red ink along the right margin, including a signature and some illegible characters.

4. Cổ đông có quyền được Công ty cấp một bản Điều lệ công ty miễn phí. Trường hợp công ty có website riêng, điều lệ này phải được công bố trên website đó.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 37 : Công nhân viên và công đoàn

Tổng giám đốc điều hành phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, lao động, buộc thôi việc, lương bổng, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với cán bộ quản lý và người lao động cũng như những mối quan hệ của Công ty với các tổ chức Công Đoàn được công nhận theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Điều 38 : Cổ tức

1. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.

2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của công ty.

3. Công ty không trả lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

4. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể (như cổ phiếu hoặc trái phiếu đó được thanh toán đầy đủ do công ty khác phát hành) và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi nghị quyết này.

5. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty sẽ phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam và có thể thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đó đăng ký của cổ đông thụ hưởng và trường hợp có rủi ro phát sinh (từ địa chỉ đó đăng ký của cổ đông) thì cổ đông đó phải chịu. Ngoài ra, các khoản tiền trả cổ tức hoặc các khoản tiền khác được chi trả bằng tiền mặt liên quan tới một loại cổ phiếu có thể được chi trả bằng chuyển khoản ngân hàng khi Công ty đó có thông tin chi tiết về ngân hàng của cổ đông nhằm cho phép Công ty thực hiện được việc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của cổ đông. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối

với các cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán/Trung tâm Giao dịch chứng khoán được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm Lưu ký.

6. Trường hợp có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị có thể quyết định và thông báo rằng những người sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức bằng các cổ phần phổ thông thay cho cổ tức bằng tiền mặt. Các cổ phần bổ sung để trả cổ tức này được ghi là những cổ phần đó thanh toán đầy đủ tiền mua trên cơ sở giá trị của các cổ phần trả cổ tức phải tương đương với số tiền mặt trả cổ tức.

7. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể thông qua nghị quyết quy định một ngày cụ thể làm ngày khoá sổ hoạt động kinh doanh của Công ty. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân chia lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Ngày khoá sổ này có thể vào cùng ngày hoặc vào thời điểm trước khi các quyền lợi đó được thực hiện. Điều này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan

Điều 39 : Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận

(Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật).

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 40 : Tài khoản ngân hàng

1. Công ty sẽ mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các Ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản Ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty sẽ tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các Ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 41 : Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ

Hàng năm, Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Điều 42 : Năm tài khóa

Năm tài khóa của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc giấy phép đăng ký kinh doanh đối với những ngành, nghề kinh doanh có điều kiện) và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau

ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (giấy phép kinh doanh) đó.

Điều 43: Hệ thống kế toán

1. Hệ thống kế toán Công ty sử dụng là Hệ thống kế toán Việt Nam (VAS) hoặc hệ thống kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công ty sẽ lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

XV. BẢO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 44 : Báo cáo hàng năm, sáu tháng và hàng quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại điều 45 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đó được Đại hội đồng cổ đông thông qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán/Trung tâm Giao dịch chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của công ty trong năm tài chính và bản cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính. Trường hợp công ty là một công ty mẹ, ngoài báo cáo tài chính năm cần phải bao gồm bản cân đối kế toán tổng hợp về tình hình hoạt động của Công ty và các công ty con vào cuối mỗi năm tài chính.

3. Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán/Trung tâm giao dịch chứng khoán.

4. Bản tóm tắt nội dung báo cáo tài chính hàng năm đó được kiểm toán phải được gửi tới tất cả các cổ đông và được công bố trên nhật báo của địa phương và một tờ báo kinh tế trung ương trong vòng ba số liên tiếp. Trường hợp công ty có website riêng, các báo cáo tài chính được kiểm toán, báo cáo quý, sáu tháng được Công ty công bố trên website đó.

5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính hàng năm do được kiểm toán, báo cáo sáu tháng và hàng quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 45 : Công bố thông tin và thông báo ra công chúng.

Các báo cáo tài chính hàng năm và các tài liệu bổ trợ khác phải được công bố ra công chúng theo những quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho cơ quan thuế hữu quan và cơ quan đăng ký kinh doanh theo các quy định của Luật Doanh nghiệp.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 46 : Kiểm toán

1. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với Hội đồng quản trị. (Đối với năm tài chính đầu tiên, Hội đồng quản trị sẽ chỉ định một công ty kiểm toán để tiến hành kiểm các hoạt động kiểm toán công ty sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.)

2. Công ty sẽ phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính hàng năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.

3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng hai tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Các nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán cho Công ty phải được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

4. Một bản sao của báo cáo kiểm toán sẽ phải được gửi đính kèm với mỗi bản báo cáo kế toán hàng năm của Công ty.

5. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

XVII. CON DẤU

Điều 47 : Con dấu

1. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.

2. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 48: Chấm dứt hoạt động

1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:



- a. Toà án tuyên bố Công ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành.
- b. Giải thể trước thời hạn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- c. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

d. Việc giải thể Công ty trước thời hạn do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 49 : Trường hợp bế tắc giữa các thành viên Hội đồng quản trị và cổ đông.

Trừ khi Điều lệ này có quy định khác, các cổ đông nắm giữ một nửa số cổ phiếu đang lưu hành có quyền biểu quyết trong bầu cử thành viên Hội đồng quản trị có quyền đệ đơn khiếu nại tới toà để yêu cầu giải thể theo một hay một số các căn cứ sau:

1. Các thành viên Hội đồng quản trị không thống nhất trong quản lý các công việc của Công ty dẫn đến tình trạng không đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để Hội đồng quản trị hoạt động.
2. Các cổ đông không thống nhất nên không thể đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để tiến hành bầu thành viên Hội đồng quản trị.
3. Có sự bất đồng trong nội bộ và hai hoặc nhiều phe cánh cổ đông bị chia rẽ khiến cho việc giải thể sẽ là phương án có lợi hơn cả cho toàn thể cổ đông.

Điều 50 : Thanh lý

1. Sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm (ba) thành viên. Hai thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:

- a. Các chi phí thanh lý;
- b. Tiền lương và chi phí bảo hiểm cho công nhân viên;
- c. Thuế và các khoản nộp có tính chất thuế mà Công ty phải trả cho Nhà nước;
- d. Các khoản vay (nếu có)
- e. Các khoản nợ khác của Công ty.
- f. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (e) trên đây sẽ được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 51: Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền của các cổ đông phát sinh từ Điều lệ hay từ bất cứ quyền hoặc nghĩa vụ do Luật Doanh nghiệp hay các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định, giữa công ty với các đối tác:

a. Cổ đông với Công ty hoặc Công ty với các đối tác.

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý cao cấp.

Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Hội Đồng quản trị chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng (sáu) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà Án kinh tế.

3. Các bên sẽ tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Các chi phí của Toà án sẽ do Toà phán quyết bên nào phải chịu.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 52: Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 53: Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 53 điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ

Phản Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu nhất trí thông qua ngày 13 tháng 4 năm 2008 tại hội trường Du lịch và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Được sửa đổi bổ sung lần thứ mười ba theo nghị quyết Đại hội cổ đông công ty ngày ngày 21 tháng 04 năm 2023, tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu, số 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

2. Điều lệ được lập thành 05 bản, có giá trị như nhau, trong đó:

a. 01 bản đăng ký tại cơ quan đăng ký kinh doanh (Sở Kế hoạch - Đầu tư) tỉnh BR - VT.

b. 04 bản lưu trữ tại Văn phòng Công ty

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai tổng số thành viên Hội đồng quản trị mới có giá trị.

Chữ ký của người đại diện pháp luật Công ty



Đoàn Hữu Thuận