

UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT



Số: 198/CV-PTN

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

Vũng Tàu, ngày 03 tháng 05 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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:
 - Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2024.
 - Những tài liệu, văn bản đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2024
 - Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/05/2024 theo đường dẫn: www.hodeco.vn ⇨ Quan hệ cổ đông ⇨ Đại hội cổ đông.
- 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
CHỨC TỊCH HĐQT



Đoàn Hữu Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
-----o0o-----



TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2024

Vũng Tàu, tháng 05 năm 2024



MỤC LỤC

---- 808 ----

1. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI
2. QUY CHẾ ĐẠI HỘI
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024
4. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024
5. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023
6. BÁO CÁO TỔNG HỢP TÀI CHÍNH, PHÂN CHIA LỢI NHUẬN NĂM 2023 VÀ ĐỀ XUẤT MỨC CHIA CỔ TỨC NĂM 2023
7. TỜ TRÌNH VỀ VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC NĂM 2023
8. TỜ TRÌNH VỀ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ VÀ/ HOẶC TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2024
9. TỜ TRÌNH BÁO CÁO THÙ LAO (PHỤ CẤP) VÀ TIỀN THƯỞNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, TIỀN LƯƠNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN NĂM 2024
10. TỜ TRÌNH VỀ VIỆC ỦY QUYỀN HĐQT LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN NĂM 2024



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024 – LẦN 2
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Mục đích của Quy chế:

Nhằm đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;

Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 – lần 2 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông để thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 - lần 2 phải đảm bảo có số cổ đông dự họp đại diện trên 33% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo quy định tại điều 145 Luật doanh nghiệp.

II. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

- Cổ đông khi vào phòng đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội hướng dẫn. Tuân thủ việc sắp xếp vị trí chỗ ngồi của Ban tổ chức.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ im lặng.
- Các cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm tham dự Đại hội cổ đông từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội. Trong trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông nào vì lý do bất khả kháng phải dời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để gửi ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức thì cổ đông đó coi như đã đồng ý với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết thông qua tại Đại hội.



III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

1. Nguyên tắc:

Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội. Mỗi cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết trong đó ghi Mã cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Cách biểu quyết:

- Cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến hoặc có ý kiến khác) một vấn đề bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.
- Khi biểu quyết thông qua một vấn đề được Đại Hội đồng đưa ra, các cổ đông đồng ý thông qua thì giơ Thẻ biểu quyết lên cao.
- Tương tự, theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, các cổ đông không đồng ý, có ý kiến khác sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.

3. Thẻ lệ biểu quyết:

Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một quyền biểu quyết/phiếu bầu.

a. 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:

- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- 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 ;

- Tổ chức lại, giải thể công ty;
- Sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty

b. 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.

IV. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. Nguyên tắc:

Cổ đông tham dự Đại hội phát biểu ý kiến thảo luận tiến hành đăng ký nội dung phát biểu hoặc giơ cao Thẻ Biểu quyết đề nghị phát biểu và được sự đồng ý của Chủ

0444
CÔNG
CỔ PHẦN
T. TR
RI. A.
T. A.

tọa. Cổ đông nộp Phiếu đăng ký phát biểu tại Ban Thư ký Đại hội trong quá trình Đại hội hoặc trong giờ nghỉ giải lao. Để đảm bảo trật tự của Đại hội khi thảo luận, những cổ đông đăng ký phát biểu theo Mẫu đăng ký sẽ được ưu tiên phát biểu trước sau đó lần lượt các cổ đông giờ Thẻ Biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Chủ tọa.

2. Cách thức phát biểu:

Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

V. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

1. Điều khiển đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Chủ tọa có quyền:
 - Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
5. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp



- Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
 - Thời gian hoãn tối đa không quá 3 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.
6. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA THƯ KÝ ĐẠI HỘI

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
2. Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT

1. Tham gia đón tiếp và hướng dẫn bố trí chỗ ngồi cho cổ đông.
2. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
3. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết.
4. Tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết của ĐHĐCĐ.
5. Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ bầu cử hoặc đơn từ khiếu nại về bầu cử.

VIII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

Trên đây là toàn bộ Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 – lần 2 của Công ty CP Phát triển nhà BR – VT.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua!

TM. BAN TỔ CHỨC
TRƯỞNG BAN
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA-VŨNG TÀU
TP. VŨNG TÀU T. BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Đoàn Hữu Thuận



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT
KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024

Kính gửi: Quý Cổ đông

Hôm nay tôi xin thay mặt Ban Giám đốc Công ty trình bày với toàn thể hội nghị về các kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm 2023 và phương hướng hoạt động của Công ty trong năm 2024.

A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2023

I. Tình hình kinh tế xã hội năm 2023:

1. Thuận lợi:

Giải ngân đầu tư công là điểm sáng trong năm 2023. Những tháng đầu năm tốc độ giải ngân có xu hướng thấp hơn so với cùng kỳ năm 2022. Tuy nhiên, bước vào nửa sau của 2023, được sự quan tâm của Chính phủ, tốc độ giải ngân đã có những ghi nhận kết quả tích cực. Kết thúc năm 2023, giải ngân vốn đầu tư công đạt 625,3 nghìn tỷ đồng đạt 88% kế hoạch Thủ tướng giao cao hơn 21,2% so với năm 2022. Việc thực hiện có hiệu quả kế hoạch đầu tư công góp phần khơi thông điểm nghẽn, đưa dòng vốn đầu tư công trở thành vốn môi thu hút đầu tư của khu vực tư nhân, dẫn dắt tăng trưởng vốn đầu tư toàn xã hội, góp phần thực hiện cao nhất các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đề ra, tạo đà thúc đẩy tiến trình phục hồi của thị trường bất động sản.

Cùng với đó, ngày 27/11/2023, Quốc hội đã chính thức thông qua 2 dự án luật quan trọng là “Luật Nhà ở” và “Luật kinh doanh Bất động sản” đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý và là tiền đề quan trọng để thị trường BĐS phát triển ổn định, bền vững.

Trong năm 2023, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết, Nghị định, Quyết định, Chỉ thị, Công điện, Văn bản chỉ đạo điều hành để tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội. Điển hình như Nghị định số 08/2023/NĐ-CP tháo gỡ được khó khăn, tạo điều kiện cho thị trường trái phiếu doanh

nghiệp. Qua đó, nhằm ổn định tâm lý nhà đầu tư, góp phần khơi thông dòng vốn, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2023 đã có sự cải thiện hơn so với năm 2022 khi khối lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản năm 2023 đạt 73.200 tỷ đồng, chiếm 23,5% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản so với cả năm 2022 đã tăng 40,8%.

Thông tin quy hoạch được công bố rộng rãi, nhiều dự án đầu tư hạ tầng, giao thông được triển khai và đưa vào khai thác, sử dụng,... đã góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Chính quyền địa phương đã quan tâm, chú trọng đến việc phát triển nhà ở xã hội thông qua việc công bố quy hoạch các dự án, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà, thúc đẩy các dự án đang triển khai sớm hoàn thành.

Đặc biệt, Chính phủ đã quyết liệt vào cuộc để tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, trong đó có các chủ trương, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phục hồi và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Tổ công tác trực thuộc Thủ tướng Chính phủ được thành lập để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Tại BR-VT, Tỉnh đã và đang nỗ lực triển khai nhiều giải pháp đồng bộ, trong đó phải kể đến việc UBND tỉnh ra Quyết định số 997/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 về việc thành lập Tổ công tác đặc biệt nhằm xử lý, giải quyết các khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, nhà đầu tư cũng như luôn đồng hành, hỗ trợ các thủ tục pháp lý và có các chính sách theo hướng có lợi cho doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn tỉnh. Tính đến ngày 14/12, Tổ công tác đặc biệt đã hoàn thành giải quyết 18 kiến nghị của doanh nghiệp và nhà đầu tư. Hiện còn 29 kiến nghị đang được Tổ công tác đặc biệt tập trung giải quyết, chủ yếu liên quan đến khó khăn, vướng mắc trong thủ tục cấp giấy phép xây dựng, đánh giá tác động môi trường cho dự án, điều chỉnh quy hoạch dự án, điều chỉnh tiến độ dự án; liên quan đến thủ tục đất đai; chuyển nhượng đất đai...

Năm 2023 là năm thị trường bất động sản trên cả nước nói chung và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng phải đối diện với rất nhiều khó khăn và thách thức. Tuy vậy, Hodeco với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển bất động sản, cùng với sự quyết tâm đồng lòng của tập thể CBLĐ và CBNV đã cố gắng thực hiện được một số nhiệm vụ cơ bản năm 2023.

2. Khó khăn:

Đầu năm 2023, nhiều tổ chức, chuyên gia, doanh nghiệp dự báo thị trường BĐS có thể sáng hơn, thoát khỏi khó khăn trong nửa cuối năm. Tuy nhiên, thực tế thị trường diễn biến chưa được như những kỳ vọng này.

Thị trường Bất động sản 2023 đang tập trung chính vào pháp lý và tài chính. Trong đó, pháp lý là rào cản, khó khăn lớn nhất, xuất phát từ nhiều quy định còn chồng chéo, thiếu nhất quán, thiếu đồng bộ, quy định pháp lý chưa đầy đủ, chưa được hướng dẫn kịp thời, chưa sát thực tiễn. Cùng với đó, là tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, đùn đẩy, làm chậm, thậm chí là ách tắc nhiều dự án. Đặc biệt, nút thắt “Luật đất đai” sửa đổi chưa được thông qua khiến năm 2023 trở thành năm ngấm đòn pháp lý đối với thị trường bất động sản.

Đối với việc thực thi chính sách hỗ trợ thị trường BĐS, trong năm 2023, nhiều văn bản quan trọng của Chính phủ được ban hành nhưng nhìn chung mới chỉ tác động tích cực về tâm lý, chưa thực sự giải quyết được những khó khăn, chưa đủ độ ngấm trở thành đòn bẩy, tạo cú hích để thị trường BĐS “bật dậy”.

Tăng trưởng kinh tế năm 2023 chưa đạt mục tiêu. Quốc hội Việt Nam đã đặt mục tiêu tăng trưởng năm 2023 là 6,5%, thấp hơn kết quả đạt được của năm 2022 là 8,02%. Tuy nhiên, theo báo cáo thống kê, tăng trưởng GDP cả năm chỉ đạt khoảng 5,05%.

Thị trường vốn đã có bước chuyển mình mạnh mẽ vào những tháng cuối năm 2023. Tuy nhiên, chưa hoàn toàn hồi phục. Tăng trưởng tín dụng năm 2023 đạt 13,5% trong khi tăng trưởng tín dụng năm 2022 là 14,5%. Bên cạnh đó, biến động lãi suất điều hành năm 2023 có xu hướng giảm. Lãi suất trần huy động đầu năm 2023 là 6% giảm dần xuống chỉ còn 4,75% tại thời điểm cuối năm 2023. Tăng trưởng tiền gửi dân cư đến cuối năm 2023 đạt 13,5 triệu tỷ đồng, tăng trưởng 13,2% so với cuối năm 2022 và là mức cao nhất trong lịch sử ngành ngân hàng. Tiền gửi tăng mạnh bất chấp lãi suất huy động đang ở mức thấp kỷ lục, điều này phản ánh tâm lý thận trọng của người dân và các nhà đầu tư bất động sản khi quyết định đầu tư vào thị trường trong năm 2023.

Lượng giao dịch BĐS và hoạt động doanh nghiệp chưa cải thiện. Theo khảo sát của batdongsan.com.vn, phần nhiều các giao dịch từ Quý I đến Quý IV năm 2023 có biến động giao dịch giảm mạnh hơn 50%. Doanh nghiệp bất động sản vẫn khát vốn mặc dù lãi vay đã giảm bốn lần từ đầu năm. Theo số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ kế hoạch và Đầu tư, năm 2023 số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45.01% so với năm 2022; Số

lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp tăng (7,7%) và 3.705 doanh nghiệp tăng (47,4%) so với năm trước. Số lượng dự án được cấp phép mới rất ít, trung bình khoảng 15 dự án mỗi Quý, quy mô của các dự án cũng không lớn.

Các kênh vốn đều đang gặp những khó khăn và thách thức lớn. Tín dụng ngân hàng là một trong số các kênh ưu tiên của nhà đầu tư, tuy nhiên, ngân hàng hiện đang gặp khó trong khâu kiểm soát rủi ro tín dụng và rủi ro pháp lý dự án cao. Với trái phiếu doanh nghiệp, sự kiện vi phạm nghĩa vụ nợ cao làm cho niềm tin của nhà đầu tư vào sản phẩm trái phiếu doanh nghiệp bị ảnh hưởng nghiêm trọng. FDI vào BĐS có ảnh hưởng nhất định do môi trường lãi suất quốc tế cao. Chủ trương kiểm soát rủi ro tín dụng của Ngân hàng nhà nước về việc sử dụng mục đích vay, hạn chế góp vốn và hợp tác kinh doanh (theo Thông tư 06 sửa đổi Thông tư 39 mặc dù đã được hoãn theo Thông tư 10) cho thấy kênh vốn hợp tác kinh doanh cũng đang gặp phải thách thức không nhỏ.

Chất lượng tín dụng BĐS thấp trong bối cảnh chất lượng tín dụng chủ đầu tư đang yếu đi. Trong bối cảnh thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn, khả năng thực thi cũng như bán hàng của các nhà phát triển BĐS bị ảnh hưởng đáng kể thể hiện qua tỉ lệ doanh thu nhận trước/ Hàng tồn kho giảm mạnh trong năm 2023, giảm khoảng 50% so với năm 2022. Sức khỏe tài chính và khả năng thanh khoản của các doanh nghiệp bất động sản cũng suy yếu khi áp lực trả nợ và gốc vay lớn trong khi dòng tiền từ hoạt động kinh doanh không đủ để đáp ứng.

Kinh tế thế giới năm 2023 tiếp tục giảm đà tăng trưởng trưởng 2,1-3% từ mức 3-3,5% năm 2022 do sự xung đột địa chính trị phức tạp và gia tăng cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn;

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

II. Các mục tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2023

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

Về pháp lý của dự án: 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 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.

Về công tác thi công: Tiếp tục thi công phân hạng mục san nền phần diện tích còn lại GĐ1; san nền phần diện tích vừa nhận chuyển nhượng 3.000m2 GĐ1; 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;

Về công tác bán hàng: Trong năm 2023, do khó khăn chung của thị trường bất động sản, để giảm thiểu tối đa chi phí, công ty không tổ chức các hoạt động mở bán mà tập trung hoàn thiện công tác pháp lý, xây dựng hệ thống, đào tạo năng lực nhân viên đồng thời lên kế hoạch để sẵn sàng cho các chiến dịch mở bán trong năm 2024.

Công tác chăm sóc khách hàng: Công ty tiếp tục nghiên cứu các giải pháp chăm sóc khách hàng nhằm làm tăng sự hài lòng của khách hàng và xây dựng hình ảnh cũng như thương hiệu HODECO. Song song, công ty tiếp tục việc thu hồi công nợ, làm việc với các ngân hàng và đưa ra các chính sách hỗ trợ tốt, tạo điều kiện thuận lợi để khách hàng có thể hoàn thành các thủ tục tín dụng với chi phí vốn hợp lý.

2. Dự án khu biệt thự đôi Ngọc Tước II

Về pháp lý 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: Triển khai thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) một phần đường 1,8,9 và san lấp mặt bằng phần còn lại các lô G, H, I.

Về công tác bán hàng: mặc dù tình hình kinh doanh BĐS trong năm gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên, với vị trí đắc địa, mức giá phù hợp, dự án Khu biệt thự Ngọc Tước II vẫn thu hút được số lượng khách hàng quan tâm nhất định. Phần lớn doanh thu và lợi nhuận trong năm của công ty được ghi nhận từ việc kinh doanh các sản phẩm tại dự án.

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

Về pháp lý: 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.



Về công tác thi công: Hoàn thành kè biển, san nền khu vực phía trước dự án và đã được sở NN&PT Nông thôn nghiệm thu và đang làm thủ tục bàn giao cho TPVT tiếp nhận quản lý; Tiếp tục thi công hạ tầng kỹ thuật đường D8. Đang thực hiện các thủ tục đầu tư để có thể tiến hành xây dựng trong năm 2024.

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

Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ xin điều chỉnh 1/500 của dự án. Tiếp tục phối hợp với các sở ngành, UBND Tỉnh 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. Đến nay các cơ quan ban ngành đang tiếp tục xử lý và Tỉnh ủy cũng đưa vào nội dung báo cáo với Tổ công tác đặc biệt của Chính phủ.

Trong năm 2023, công ty chưa thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thêm QSD đất tại dự án do vướng mắc về mức giá và pháp lý.

5. Dự án Ecotown Phú Mỹ

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 quyết định giao đất, cho thuê đất.

Việc kết nối dự án với đường 81 nối tiếp: 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.

Công tác thi công: Tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện các lô: LK1, LK2, LK8 (116 căn) dự kiến hoàn thành trước 31/12/2024 và tiếp tục thực hiện công tác bàn giao nhà cho khách hàng các lô đã hoàn thành: LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK9 với tổng số 204 căn.

Công tác chăm sóc khách hàng: Tiến hành xây dựng giải pháp chăm sóc khách hàng hiệu quả nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng. Chủ động làm việc với các ngân hàng để đưa ra các chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để khách hàng vay vốn, đồng thời đẩy mạnh công tác bàn giao nhà cho khách hàng và thu hồi công nợ tại dự án.

6. Dự án Fusion Suites Vũng Tàu

044
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
VIỆT
NAM
HỢP
TÁC
VIỆT
NAM

Mặc dù công ty đã huy động mọi nguồn lực để tìm kiếm khách hàng nhưng do tình hình thị trường BĐS vẫn đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong phân khúc BĐS du lịch nên công ty chưa tiến hành chuyển nhượng các căn hộ còn lại như kế hoạch. Trong công tác vận hành, công ty thường xuyên trao đổi và phối hợp với tập đoàn Serenity để quản lý, vận hành khách sạn nhằm đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất và thực hiện đúng cam kết lợi nhuận với khách hàng.

Công tác chăm sóc khách hàng (các chủ sở hữu): Có thể nói năm 2023 là một năm vô cùng khó khăn của nền kinh tế nói chung và với thị trường bất động sản nói riêng. Nhưng bằng uy tín, cố gắng huy động mọi nguồn lực, công ty vẫn đảm bảo việc chi trả lợi nhuận cho các chủ sở hữu và thực hiện các cam kết một cách đầy đủ, nhanh chóng. Ngoài ra, công ty luôn tìm kiếm các giải pháp chăm sóc khách hàng làm tăng trải nghiệm và sự hài lòng của khách hàng.

7. Dự án Khu đô thị Phước Thắng

Thời điểm kết thúc năm 2023, Sở TNMT đã trình UBND tỉnh tờ trình báo cáo cho phép công ty nhận chuyển nhượng đất để thực hiện dự án và đã lấy xong ý kiến của thành viên UBND tỉnh. UBND Tỉnh đang yêu cầu STNMT giải trình 04 nội dung ý kiến của các TV UBND tỉnh.

8. Các dự án khác

Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ: Đã nhận bàn giao phần diện tích 5.785,0 m², phần diện tích đất còn lại 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: Đã nhận chuyển nhượng được 20,5ha. Công ty đã nộp hồ sơ xin UBND tỉnh 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 Cỏ Mây: Đã ký hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng gần 18,6ha. Đến thời điểm cuối năm 2023, Công ty đã hoàn thành các thủ tục để thanh toán cho đối tác và nhận quyền sử dụng là 11,5ha. Hiện nay, Công ty đang nộp hồ sơ xin UBND tỉnh 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.

601
TY
HÀP
HIỂN
VỤ
T. E

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư tại các dự án như HODECO Sea Village, Trần Phú, Khu du lịch Biển Đá Vàng, Bãi Nhất, Chung cư Thống Nhất..để sẵn sàng khởi công vào thời điểm thích hợp

Bên cạnh đó, Công ty không ngừng học hỏi, nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ, sáng kiến và giải pháp kỹ thuật vào sản xuất, kinh doanh và điều hành nhằm tiết kiệm tối đa chi phí quản lý doanh nghiệp và tăng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

9. Mảng bất động sản cho thuê và đầu tư

Năm 2023, công ty tiếp tục tổ chức việc cho thuê các BĐS, về cơ bản, hoạt động này đạt được kế hoạch đề ra từ đầu năm. Doanh thu đạt 15,8 tỷ / kế hoạch 15,9 tỷ đồng.

Các nội dung khác:

Dự án Biển Đá Vàng: Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 60% cổ phần của Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (đơn vị sở hữu dự án). Đến thời điểm cuối năm 2023, Công ty đã hoàn thành thủ tục thanh toán cho đối tác để nắm giữ 34,85% cổ phần.

Tiếp tục chuyển nhượng cổ phần và góp vốn tại Công ty CP Đầu tư xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu theo cam kết với đối tác để cùng triển khai dự án. Đến thời điểm 31/12, tỷ lệ sở hữu của HODECO là 47,27%.

Hoàn thành việc góp vốn (10 tỷ đồng) tại HODECO M&S, đồng thời sắp xếp, kiện toàn bộ máy tại công ty con, đảm bảo hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

Triển khai kế hoạch đào tạo cụ thể, đặc biệt đối với lãnh đạo cấp trung nhằm đáp ứng tốt nhu cầu phát triển của công ty trong tình hình mới.

Triển khai áp dụng các thành tựu của cuộc cách mạng 4.0 vào thực tiễn sản xuất kinh doanh. Thành lập tổ/ban chuyển đổi số để triển khai chi tiết đến các phòng/ban.

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

Trong năm 2023, công ty đã thực hiện bổ sung nguồn khoảng 825 tỷ đồng thông qua việc vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác. Một số biện pháp được thực hiện như: Phát hành trái phiếu riêng lẻ, chuyển nhượng các sản phẩm BĐS, vay vốn ngân hàng...

III. Các chỉ tiêu đạt được chủ yếu:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	KẾT QUẢ NĂM 2023 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Giá trị đầu tư	1.461	383	26,21
Doanh thu	1.770	671,7	37,95
Lợi nhuận T.Thuế	610	163,8	26,85
Lợi nhuận sau thuế	488	132	27,05
Cổ tức dự kiến	20 - 25% bằng cổ phiếu	dự kiến 15% bằng cổ phiếu	
Thu nhập bình quân	16,5 triệu đồng/người/tháng	15,5 triệu đồng/người/tháng	93,9
Nộp ngân sách	250	157,3	62,92

IV. Công tác xã hội:

Trong năm 2023, Mặc dù tình hình sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên, Công ty vẫn tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Năm 2023, Công ty đã dành khoảng 400 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Trong năm qua cũng là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp trong ngành xây dựng - bất động sản như chúng ta nói riêng. Tuy vậy, với sự nỗ lực cố gắng của tập thể lãnh đạo và CB-NV, Công ty đã vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất, hoàn thành được một số mục tiêu về sản xuất kinh doanh.

B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2024

I. Nhận định tình hình kinh tế xã hội bước vào năm kế hoạch 2024:

1- Thuận lợi:

Năm 2024, Chính phủ quan tâm và đặt các mục tiêu tổng quát, tiếp tục ưu tiên tăng trưởng gắn với củng cố, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm



các cân đối lớn của nền kinh tế. Đẩy mạnh, tạo chuyển biến tích cực hơn trong thực hiện các đột phá chiến lược, cơ cấu lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh và năng lực nội sinh của nền kinh tế. Điều này được thể hiện bằng việc Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 103/2023/QH15 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024. Với sự nỗ lực của Chính phủ và các chính sách giúp nền tảng vĩ mô ổn định, dự báo tăng trưởng kinh tế sẽ cao hơn năm 2023, với mục tiêu đặt ra là 6,5%. Điều này có tác động tâm lý khá tốt cho thị trường BĐS.

Năm 2024, Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra dư địa cho tăng trưởng tín dụng là 15%, sửa các cơ chế chính sách theo chiều hướng tạo thuận lợi hơn, đơn cử như Thông tư 06. Vì vậy, cơ bản "nút thắt" nguồn vốn cũng sẽ dần được gỡ bỏ.

Lãi suất tại các nước châu Âu, Mỹ có xu hướng giảm. Khi lãi suất giảm, dòng vốn sẽ hướng tới các nước đang phát triển, đặc biệt là các thị trường mới nổi và có triển vọng phục hồi tốt như Việt Nam. Lãi suất ngân hàng hiện đang ở mức rất thấp. Đây là cơ hội tốt cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp lãi suất thấp. Lãi suất ngân hàng thấp cũng là yếu tố thuận lợi khiến nhiều kênh đầu tư hấp dẫn hơn.

Việc đẩy mạnh đầu tư công trong năm 2024 cũng sẽ là yếu tố quan trọng hy vọng góp phần tạo ra sự sôi động của thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới. Vốn ngoại sẽ tiếp tục đổ vào các khu vực và dự án bất động sản tiềm năng, đặc biệt là các khu đô thị vệ tinh có hạ tầng kết nối giao thông thuận tiện. Tại BR-VT, việc đẩy mạnh ĐTC được lãnh đạo tỉnh hết sức quan tâm, các tuyến đường Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, đường tỉnh 994 kết nối với Bình Thuận, các đường quy hoạch trong nội bộ tỉnh được đẩy nhanh tiến độ thi công, kỳ vọng sẽ tạo động lực cho sự phát triển của thị trường BĐS.

Các bộ luật đã được Quốc hội thông qua là “Luật Nhà ở” và “Luật kinh doanh BĐS”, “Luật đất đai sửa đổi”, với các điểm mới, sát với thực tế và đồng bộ với hệ thống pháp luật hiện tại, đây sẽ là một trong những điểm sáng có tính định hướng cho hành lang pháp lý 2024 của thị trường BĐS. Qua đó, cải thiện hành lang pháp lý, tạo thể chế rõ ràng, ổn định, và tránh lãng phí, cũng như các vướng mắc kéo dài cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sẽ sớm được giải quyết.

Đề án phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân. Kèm theo đó là giao NHNN chủ trì triển khai chương trình tín dụng 120.000 tỉ đồng với nhà ở xã hội,

nhà ở cho người thu nhập thấp sẽ tạo điều kiện thuận lợi để công ty có thể triển khai các dự án: Nhà ở xã hội HODECO Phú Mỹ, Nhà ở công nhân tại dự án Ecotown PM.

Các đồ án Quy hoạch 1/2000 của thành phố Vũng Tàu về cơ bản đã được phê duyệt tất cả các phân khu chức năng, là cơ sở để triển khai các đồ án quy hoạch của công ty.

Công ty đã chuẩn bị được một số quỹ đất tương đối tốt để nắm bắt được sự phát triển sắp tới của thị trường bất động sản nói chung và ở Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng. Ngoài ra, giá trị thương hiệu và uy tín của Công ty là một lợi thế lớn khi đem sản phẩm cạnh tranh ra ngoài thị trường.

2- Khó khăn:

Tình hình kinh tế thế giới diễn biến phức tạp khó có thể dự đoán, xung đột giữa các quốc gia vẫn chưa có dấu hiệu kết thúc, đã ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế Việt Nam. Hoạt động sản xuất kinh doanh tiềm ẩn nhiều thách thức mà doanh nghiệp phải đối mặt, thị trường xuất nhập khẩu vẫn đang có biến động lớn, nguồn nhân lực lao động thiếu hụt cục bộ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và người dân; diễn biến mới phức tạp như bệnh đậu mùa khỉ. Sự phục hồi của nền kinh tế cũng có thể gặp trở ngại do tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Đây là những yếu tố tiềm ẩn rủi ro đến phát triển kinh tế - xã hội nói chung và lĩnh vực BĐS nói riêng của tỉnh.

Khó khăn về cơ chế chính sách vẫn chưa được gỡ bỏ. Các dự án vẫn nằm đợi “cơ chế” do Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản được thông qua nhưng đến năm 2025 mới có hiệu lực. Điều này có nghĩa trong cả năm 2024 tới, những chính sách mới chưa được đưa vào áp dụng để tháo gỡ vướng mắc cho loạt dự án đang nằm đợi cơ chế. Từ đây, kéo theo nguồn cung năm 2024 chưa thể được cải thiện, thị trường tiếp tục rơi vào tình trạng khó khăn.

Doanh nghiệp khát vốn vẫn là thách thức nổi bật của doanh nghiệp trong năm 2024. Bốn kênh vốn cho thị trường BĐS là tín dụng ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, người mua trả tiền trước và vốn hợp tác kinh doanh đều đang đối mặt thách thức lớn. Khả năng tiếp cận tín dụng còn khó khăn, do doanh nghiệp chưa đáp ứng hồ sơ, thủ tục vay vốn; lãi suất mặc dù đã giảm, song vẫn còn khá cao so với khả năng chi trả của doanh nghiệp; ngoài ra, nợ xấu có xu hướng gia tăng và tiềm ẩn rủi ro an toàn hệ thống chính là nguyên nhân khiến nhiều ngân hàng lo lắng dè chừng giải ngân. Dòng tiền từ nhà đầu tư vẫn đang thể hiện sự thận trọng và dè dặt với thị trường bất động sản. Bởi, trong bối cảnh tình hình kinh tế nói chung, thị trường bất động sản nói riêng vẫn tiếp tục

diễn biến phức tạp và khó dự đoán. Niềm tin của nhà đầu tư với thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi hoàn toàn. Trong khi mức giá vẫn còn quá cao và khả năng tiếp cận vốn vay được cho là tương đối khó.

Thị trường trái phiếu BĐS đang dần phục hồi nhưng cần thời gian và không thể phục hồi nhanh, đặc biệt, niềm tin của nhà đầu tư hồi phục còn chậm mà đây là yếu tố quan trọng. Tình trạng kéo dài thời gian nợ đáo hạn trái phiếu bất động sản sẽ tiếp diễn trong năm 2024, Theo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, năm 2024 sẽ có khoảng 329,5 nghìn tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn, do đó vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường do hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều doanh nghiệp vẫn còn khó khăn, thị trường bất động sản vẫn trầm lắng, nhiều doanh nghiệp vẫn gặp khó về dòng tiền và hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn.

Thị trường chứng khoán hiện nay vẫn đang có nhiều biến động và dự báo năm 2024 thị trường khó có thể hồi phục về đỉnh như ở thời điểm đầu năm 2022. Nhóm cổ phiếu bất động sản có thể có sự hồi phục nhẹ trong năm 2024 khi một số điểm mới trong chính sách hỗ trợ của Nhà nước sẽ tác động tới giá cổ phiếu trong năm 2024. Tuy nhiên việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán trong năm 2024 có thể không mang lại hiệu quả cao khi dòng tiền vào thị trường chứng khoán thường là ngắn hạn, bên cạnh đó giá cổ phiếu bất động sản vẫn chưa ổn định và dễ bị tác động bởi sự điều chỉnh chung của thị trường chứng khoán.

Đối với các giao dịch bất động sản, tình hình giao dịch dự báo vẫn chưa thể sôi động trong năm 2024. Khả năng thanh khoản thấp trong năm 2023 và tâm lý của nhà đầu tư vẫn cần trọng trong việc đưa ra quyết định đầu tư khiến cho thị trường giao dịch bất động sản 2024 vẫn cần thêm thời gian để hồi phục

Các khó khăn về cơ chế, chính sách, thủ tục đầu tư, nguồn vốn tín dụng như đã trình bày trong năm 2023 vẫn còn hiện hữu là những rào cản đối với sự phát triển của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và công ty nói riêng. Mặc dù đã có những cải thiện từ các cơ quan quản lý nhưng cũng chưa kịp thích ứng ngay với thị trường. Đặc biệt, các vướng mắc của đầu tư, kinh doanh bất động sản thường liên quan đến nhiều nhóm luật, không thể sửa trong ngày một, ngày hai.

Đi đôi với thách thức là cơ hội, trong khó khăn có thuận lợi. Do đó, chúng ta cần quyết tâm và nỗ lực hơn 100% sức lực để quyết tâm đạt được các mục tiêu và kế hoạch trọng tâm đặt ra trong năm 2024.

II. Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2024

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

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

Về pháp lý của dự án: 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 phân 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

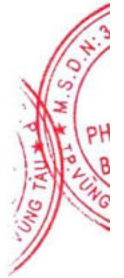
Về pháp lý dự án: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án. Xử lý dứt điểm các trường hợp lấn chiếm đất. Thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất ở theo quy hoạch. Xin phép xây dựng và khởi công hạng mục công trình dịch vụ công cộng trong dự án.

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 cống lồi vào dự án từ đường 3/2 đi vào đường số 9.

3. 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 GPXD.

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

Về pháp lý: Hoàn thành giải quyết điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án do tuyến mương thoát của thành phố. Giải quyết dứt điểm tiền sử dụng đất đối với khâu trừ và đổi 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 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.

5. Dự án Ecotown Phú Mỹ

Về pháp lý: Hoàn thành xin cấp phép xây dựng và khởi công chung cư NOXH 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 cho phép điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án, mua thêm đất còn lại của Chung cư CC1.

Về công tác thi công: 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.

6. Dự án Fusion Suites Vũng Tàu

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

7. Dự án Khu đô thị Phước Thắng

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

Nhận chuyển nhượng thêm: 03ha

8. 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.

304
ĐƠN
CƠ
T T
RIA
TU

Chung cư Thống Nhất: Sau khi quy hoạch 1/2000 Nam Vũng Tàu và quy hoạch 1/500 trực đường Thống Nhất được UBND tỉnh, UBND Tp Vũng Tàu phê duyệt sẽ hoàn thành xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và thiết kế xin cấp phép xây dựng

Dự án nhà ở XH HOĐECO Phú Mỹ: Hoàn thành xin bàn giao mặt bằng đất sạch và xin phép xây dựng trước 01 block chung cư NOXH 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

9. Một số vấn đề khác

Triển khai kế hoạch đào tạo cụ thể, đặc biệt đối với lãnh đạo cấp trung nhằm đáp ứng tốt nhu cầu phát triển của công ty trong tình hình mới.

Triển khai áp dụng các thành tựu của cuộc cách mạng 4.0 vào thực tiễn sản xuất kinh doanh. Tổ chức nhân sự và tiếp tục áp dụng chuyển đổi số vào sản xuất, kinh doanh.

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

Trong năm 2024, công ty cũng dự kiến bổ sung nguồn khoảng hơn 1.000 tỷ đồng thông qua việc vay vốn ngân hàng và huy động từ các nguồn khác. Một số biện pháp dự kiến được thực hiện như: Phát hành trái phiếu riêng lẻ, bổ sung vốn vay ngân hàng....

III/ Các chỉ tiêu phấn đấu chủ yếu năm 2024

CHỈ TIÊU	KẾT QUẢ SXKD 2023 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Giá trị đầu tư	383	2.856	745,7
Doanh thu	671,7	1.657,6	246,78
Lợi nhuận T.Thuế	163,8	530	323,5
Lợi nhuận sau thuế	132	424	321,2
Cổ tức dự kiến	15%	15%	100

CHỈ TIÊU	KẾT QUẢ SXKD 2023 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
Thu nhập bình quân	15,5 triệu đồng/người/tháng	16,5 triệu đồng/người/tháng	106,5
Nộp ngân sách	157,3	400	254,3

IV/ Công tác xã hội:

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

Dự kiến năm 2024, Công ty sẽ dành khoảng 800 - 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

V/ Các Biện Pháp Thực Hiện:

Để thực hiện được các chỉ tiêu trên Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, tránh đầu tư dàn trải, cơ cấu lại danh mục dự án, xem xét chuyển nhượng một số dự án nhằm cân đối dòng tiền. Cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng.

Nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng. Phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.

Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.

Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh.

Xây dựng hệ thống bán hàng có trình độ, đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của Công ty và thị trường. Tiếp tục bồi dưỡng cán bộ giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, có phẩm chất đạo đức tốt, xây dựng đội ngũ CB đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai; thực hiện việc đào tạo, nâng cao trình độ cho CBNV công ty trong thời đại 4.0.

Chất lượng sản phẩm: Đảm bảo chất lượng sản phẩm theo các quy chuẩn xây dựng.
Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn.

Kết hợp với Công đoàn, Đoàn thanh niên phát động các phong trào thi đua yêu nước, tiếp tục đẩy mạnh phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

Năm 2024, Ban điều hành tiếp tục đưa ra kế hoạch thận trọng để trình Đại Hội cổ đông trong bối cảnh thị trường BĐS vẫn còn rất nhiều khó khăn. Năm 2024, lại vẫn là một năm đầy thách thức. Vì vậy HĐQT, ban Điều hành sẽ nỗ lực cùng tập thể CBCNV công ty chúng ta sẽ phấn đấu ổn định và phát triển sản xuất hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2024.

Trên đây là toàn bộ báo cáo công tác thực hiện năm 2023 kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các biện pháp cụ thể công ty đặt ra để phấn đấu thực hiện trong năm 2024

Bước sang năm mới 2024 và đón Xuân Giáp Thìn tôi xin thay mặt cho Ban Tổng Giám đốc công ty vị một năm mới với sức khỏe dồi dào, hạnh phúc và thịnh vượng.

Trân trọng!

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR-VT
TỔNG GIÁM ĐỐC





**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024**

Nhiệm kỳ 2021 – 2025

Kính thư Quý Cổ đông!

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về quản trị và kết quả hoạt động năm 2023, kế hoạch hoạt động năm 2024, như sau:

PHẦN I: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. Nhân sự HĐQT trong năm 2023

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

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

II. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2023:

1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2023:

(ĐVT: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Kết quả SXKD năm 2023	Tỷ lệ thực hiện 2023/kế hoạch 2023 (%)	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ kế hoạch 2024/thực hiện 2023 (%)
Doanh thu	1.770	671,7	37,95	1.657,6	246,78

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Kết quả SXKD năm 2023	Tỷ lệ thực hiện 2023/kế hoạch 2023 (%)	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ kế hoạch 2024/thực hiện 2023 (%)
Lợi nhuận trước thuế	610	163,8	26,85	530	323,5
Lợi nhuận sau thuế	488	132	27,05	424	321,2
Cổ tức	20 - 25% bằng cổ phiếu	Dự kiến 15% bằng cổ phiếu		15% bằng cổ phiếu	100

- Về doanh thu: Tổng doanh thu năm 2023 thực hiện là: 671,7 tỷ đồng đạt 37,95% so với kế hoạch.

- Về lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 163,8 tỷ đồng đạt 26,85 % so với kế hoạch.

2. Phân phối lợi nhuận năm 2022

HDQT đã chỉ đạo ban điều hành thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua:

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	QĐTPT = 10% LNST
	- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	42.457.113.282	QKTPL = 10% LNST
	- Trích khen thưởng HDQT (Theo NQ ĐHĐCĐ)	4.245.711.328	1% LNST
	- Cổ tức bằng cổ phiếu 25%	270.214.232.500	Tỷ lệ chi trả cổ tức là 25%

350/2023
 CÔNG
 CỘNG
 HỮU
 NGHĨ
 T.

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

- Việc phát hành 20 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: UBCKNN đã cấp giấy phép chào bán. HĐQT Công ty sẽ tiếp tục tiến hành các thủ tục liên quan để phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo đúng quy định.

- Về việc phát hành tối đa 200 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ trong năm 2023 chưa thực hiện do Công ty đã có chủ động về các phương án về nguồn vốn, dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

III. Các hoạt động của HĐQT năm 2023:

1. Đánh giá chung

Năm 2023, HĐQT đã thực hiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 21/04/2023 để báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và triển khai các công việc chủ yếu trong năm 2023.

Trong năm 2023 do diễn biến thị trường bất động sản và hoạt động của công ty có khó khăn và phức tạp. HĐQT đã tổ chức 43 cuộc họp HĐQT (ban hành 17 Nghị quyết) để xem xét, thông qua các nội dung liên quan đến công tác điều hành, quản lý tại Công ty. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.

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

- Thông qua các công việc liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2023.

- Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.

- Thông qua việc ký kết hợp đồng với công ty con, công ty liên kết để đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án.

- Thông qua các chủ trương về hoạt động tài chính: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022; lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023....

- Tiếp tục trích lập thêm nhiều quỹ đất lớn phục vụ các kế hoạch trong ngắn, trung và dài hạn: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, VT Wonderland, khu 18,5ha

607
TY
AN
EN N
JNG
BA R

P.12...

- Về trách nhiệm về môi trường và xã hội của doanh nghiệp: Bên cạnh việc phát triển kinh doanh, HODECO tiếp tục khẳng định vị thế của một doanh nghiệp phát triển bền vững với việc luôn đề cao và tích cực thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường và xã hội, theo đó:

- Trong năm 2023 HODECO đã tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các 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 UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi. Công ty đã dành khoảng 400 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội. Theo kế hoạch năm 2024, công ty sẽ dành 800-1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội và sẽ tiếp tục duy trì và phát triển mạnh mẽ các hoạt động này.

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

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

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

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

HĐQT Công ty có 03 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên đều tham gia 100% các phiên họp bằng hình thức trực tiếp và trực tuyến, lấy ý kiến bằng văn bản



của HĐQT trong năm 2023 và đưa ra những đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty.

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

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

Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đều được Ban Kiểm soát giám sát. Ban Kiểm soát cũng đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông.

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

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

1. Hoạt động chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với BĐH:

- HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động của BĐH, chỉ đạo kịp thời để thực hiện nội dung các Nghị quyết của ĐHCĐ trong năm 2023 đã thông qua.

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

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

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

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

2.1. Đánh giá chung:

Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy thử thách và sóng gió, sự khó khăn của thị trường bất động sản quả thật đã vượt xa mọi dự báo, hàng loạt các vấn đề từ nguồn vốn, pháp lý đến những biến động chính trị trên thế giới đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, với nền tảng cơ bản vững chắc, chiến lược kinh doanh hiệu quả, phản ứng nhanh nhạy, linh hoạt trước những biến động cũng như sự đồng lòng, đoàn kết vốn có, HODECO đã mạnh mẽ bước qua khó khăn, đạt được những kết quả nhất định.

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 chuyên tiếp các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã mang lại kết quả đáng được khích lệ khi thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2023.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã đề ra các chủ trương đúng đắn, quản lý và chỉ đạo sát sao, toàn diện các mặt hoạt động tại Công ty; BDH quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành, đề ra các giải pháp kinh doanh sáng tạo, phù hợp với tình hình thực tiễn kinh tế - xã hội, đảm bảo tốt các mục tiêu SXKD 2023 của ĐHĐCĐ đề ra.

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh: Năm 2023, Công ty chỉ hoàn thành 37,95% kế hoạch về doanh thu và 26,85% kế hoạch lợi nhuận sau thuế, tuy nhiên kết quả đã đạt được vẫn rất đáng để tự hào. Đây là kết quả của sự nỗ lực hết mình, sự đồng lòng, quyết tâm của cả tập thể Công ty trong bối cảnh tình hình kinh tế vẫn đang rất khó khăn, hoạt động kinh doanh BĐS bị nhiều yếu tố tác động. Công ty vẫn đảm bảo vẫn mang lại lợi nhuận để có thể chi trả cổ tức cho cổ đông, đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động.

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

Trong năm 2023, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 43 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Đồng thời HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến Ban Giám đốc và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành của Ban Giám đốc trong thời gian tới. Cụ thể:

Chỉ đạo các công việc liên quan đến việc tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2023; Chỉ đạo và đề xuất kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023; Phê duyệt việc ký kết hợp đồng với công ty con, công ty liên kết để đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án; Chỉ đạo thực hiện các hoạt động về nguồn vốn một cách linh hoạt, đảm bảo dòng tiền phục vụ các dự án. Thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông; Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2023, thực hiện các hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Rà soát, làm việc với các cơ quan, sở/ban/ngành, các đối tác để tiếp tục triển khai các dự án công ty làm chủ đầu tư. Ngoài ra, tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để trích lập thêm các quỹ đất lớn phục vụ các kế hoạch trong ngắn, trung và dài hạn: Hải Đăng, Phước Thắng, Long Điền, VT Wonderland, khu 18,5ha P.12...

PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024:

Năm 2024, được dự báo còn nhiều khó khăn, thách thức, một số chính sách thay đổi làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD. HĐQT thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 của BDH trình ĐHCĐ thông qua kỳ Đại hội này như sau:

Chỉ tiêu	Kết quả SXKD 2023 (ĐVT: tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2024 (ĐVT: tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Giá trị đầu tư	383	2.856	745,7
Doanh thu	671,7	1.657,6	246,78
Lợi nhuận T.Thuế	163,8	530	323,5
Lợi nhuận sau thuế	132	424	321,2
Cổ tức dự kiến	15%	15%	100
Thu nhập bình quân	15,5 triệu đồng/người/tháng	16,5 triệu đồng/người/tháng	106,5
Nộp ngân sách	157,3	400	254,3

2. Công tác chỉ đạo:

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

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

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

3. Các kế hoạch trong tương lai

Trong định hướng chiến lược phát triển, HĐQT luôn kiên định với định hướng “HODECO – Mái ấm trọn niềm tin” xác định hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phải được khách hàng, cổ đông, đối tác cán bộ nhân viên luôn tin tưởng là nơi gởi gắm niềm tin. Theo đó, phát huy thế mạnh, thương hiệu uy tín tích qua hơn 33 năm hình thành và phát triển hoạt động, HĐQT đặt ra những kế hoạch và định hướng sau đây:

- 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 đó 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, 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... Đối với bất động sản du lịch: đó 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 Huế, Bình Thuận, BR-VT... 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

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

Chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; qua đó, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mỗi dự án. Xem xét lựa chọn các dự án một cách hợp lý, gói đầu dự án theo các kế

hoạch ngắn, trung và dài hạn để có kế hoạch phân bổ nguồn tiền một cách phù hợp. Chuyển nhượng các dự án không nằm trong kế hoạch để cân đối dòng tiền. Không ngừng nghiên cứu và phát triển các sản phẩm và dịch vụ mới phù hợp với yêu cầu luật định và đáp ứng nhu cầu Khách hàng nhằm tăng mức lợi nhuận và đảm bảo sự phát triển lâu dài. Từ đó tối ưu chi phí và tối đa lợi nhuận quy mô đầu tư phù hợp;

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

Đưa ứng dụng ERP và áp dụng công nghệ vào thực tiễn sản xuất kinh doanh thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự hiệu quả, có trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, gắn kết chung một mục tiêu là sự phát triển của Công ty.

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

Trên đây là báo cáo HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động năm 2023, kế hoạch hoạt động năm 2024.

Đính kèm phụ lục:

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

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

Phụ lục III: Danh sách tổng hợp các Nghị quyết đã phát hành trong năm 2023.



Đoàn Hữu Thuận



Vũng Tàu, ngày tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2023

Trong năm 2023, HĐQT của HODECO có tất cả 07 thành viên, trong đó có 3 thành viên độc lập. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban điều hành (BDH) đảm bảo chuẩn mực về quản trị công ty theo thông lệ quản trị và quy định của pháp luật.

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

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc mà HĐQT đã thực hiện trong năm 2023 đều tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ.
- HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty niêm yết.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, hoạt động đầu tư và xây dựng hệ thống quản lý đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp.

II. VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT

- Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 43 phiên họp, bao gồm cả họp tập trung và họp trực tuyến (dành cho một số thành viên ở xa địa điểm họp). Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện theo các trình tự được quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng và giải pháp nhằm đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, chiến lược tài chính, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận/trao đổi và kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và BDH và Ban Kiểm soát.
- Các điều chỉnh về kế hoạch đầu tư, chiến lược kinh doanh mới đều được nghiên cứu độc lập, tham vấn ý kiến và phản biện giữa HĐQT và BDH.



III. VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ GIÁM SÁT

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

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

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

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

IV. KẾT LUẬN

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

- Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của BĐH, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với BĐH tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh năm 2023.

- Nhìn chung, trong năm 2023 hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng rất lớn từ biến động kinh tế vĩ mô, tuy công ty không hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch đặt ra nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, đoàn kết, hợp tác thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cần trọng, HĐQT đã triển khai các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo BĐH thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ, các Nghị quyết của HĐQT, kinh doanh có lợi nhuận và đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông.

Thành viên độc lập HĐQT



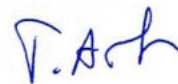
Lê Quý Định

Thành viên độc lập HĐQT



Lê Quốc Trung


Thành viên độc lập HĐQT



Nguyễn Tuấn Anh

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Ghi chú
3	Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	Công ty con	23/09/2019 – 31/12/2023	65/NQ-HĐQT ngày 23/09/2019	Thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng – The light city	
			31/05/2021 – 31/12/2023	48/NQ.HĐQT ngày 31/5/2021	Thi công các căn liên 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) – GD1	
			20/12/2021 – 31/12/2023	83/NQ-HĐQT ngày 20/12/2021	Chuyển nhượng 01 sản phẩm tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1	
			14/04/2022 – 31/12/2023	22/NQ-HĐQT ngày 14/04/2022	Thi công hạng mục: “Tháp Hải Đăng, hồ bơi” của công viên CX5 và CX8 tại Dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1	
			21/09/2022 – 31/12/2023	44/NQ-HĐQT ngày 21/09/2022	Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	
			20/02/2023 – 31/12/2023	10/NQ-HĐQT ngày 20/02/2023	Thi công hạng mục sửa chữa hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tái định cư Bến Đình, P. Thảng Nhì, TPVT	
			27/11/2023 – 31/12/2023	61/NQ-HĐQT ngày 27/11/2023	Thi công hạng mục phát quang cỏ các lô đất, nạo vét và gia cố mương thoát nước (GD1) – Lâm đường tạm thi công san lấp (GD2) thuộc dự án The Light city	

500444
CÔNG TY CỔ PHẦN
T. TRIỆT
RIÀ-VŨN
U.T.BA 1

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCB/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Ghi chú
4	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO	Công ty con	31/12/2021 - 31/12/2023	82/NQ-HĐQT ngày 31/12/2021	Thông qua hợp đồng giao dịch về việc cho thuê một số BĐS tại các dự án của công ty	
5	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu	Công ty liên kết	21/07/2022 - 31/12/2023	36/NQ-HĐQT ngày 21/07/2022	Thông qua việc ký các hợp đồng thi công, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình kiến trúc và tài sản của công ty, các chung cư HODECO làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành)	
6	Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận	Công ty liên kết	22/08/2022 - 31/12/2023	41/NQ-HĐQT ngày 22/08/2022	Thực hiện việc ủy quyền của Công ty CPĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu các nghiệp vụ: thu hộ, chi hộ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng	



Phụ lục III: DANH SÁCH TỔNG HỢP CÁC NGHỊ QUYẾT ĐÃ PHÁT HÀNH NĂM 2023

(Đính kèm: Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Ghi chú
1	01/QĐ-HĐQT	06/01/2023	Về việc tái bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	
2	03/NQ-HĐQT	10/01/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO	
3	09/NQ-HĐQT	20/02/2023	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	
4	10/NQ-HĐQT	20/02/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	
5	18/NQ-HĐQT	29/03/2023	Nghị quyết về việc phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/ Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan.	
6	23/NQ-ĐHCD	21/04/2023	Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023	
7	24/NQ-HĐQT	24/04/2023	Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022	
8	30/NQ-HĐQT	11/05/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO	
9	37/NQ-HĐQT	14/06/2023	Nghị quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán cho các báo cáo tài chính năm 2023	
10	42/NQ-HĐQT	04/08/2023	Nghị quyết về việc thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Ghi chú
11	43/NQ-HĐQT	04/08/2023	Nghị quyết về việc 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	
12	44/NQ-HĐQT	04/08/2023	Nghị quyết về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	
13	51/NQ-HĐQT	02/10/2023	Nghị quyết nhận chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	
14	55/NQ-HĐQT	16/10/2023	Nghị quyết về thông qua việc vay vốn, thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu	
15	56/NQ-HĐQT	18/10/2023	Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh một số nội dung triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	
16	57/NQ-HĐQT	26/10/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Đầu tư & Xây dựng HODECO	
17	61/NQ-HĐQT	27/11/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO	





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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022
và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023



Tháng 2 năm 2024

MỤC LỤC

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

30044
CÔNG
CỐ P
ẤT TR
A RỊA-V
TÀU T.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị tại ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị tại ngày 31/12/2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

301C
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

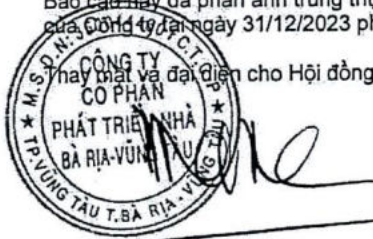


Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 02 năm 2024

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

Hội đồng Quản trị phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình sử dụng vốn trái phiếu của Công ty đại chúng ngày 31/12/2023 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số II (Trang 10).

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Đoàn Hữu Thuận
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 02 năm 2024



Số: 022801/2024/BCKT-iCPA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị tại ngày 31/12/2023 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 02 năm 2024, từ trang 5 đến trang 10, (sau đây gọi là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số II.

Đ. M. S. D.

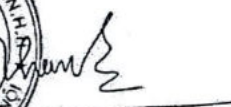
Đ. M. S. D.


BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị tại ngày 31/12/2023 được sử dụng để xác nhận việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu và để nộp cho các tổ chức có quan ban ngành có liên quan khi có yêu cầu. Vì vậy, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho các mục đích khác.




Trần Thiện Thanh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1932-2023-072-1
Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA)
Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2024



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

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

I. THÔNG TIN VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Đợt 1:

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

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

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

11. Tài sản bảo đảm:

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

Tài sản (i): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 103.187.250.000 đồng.

Tài sản (ii): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77 tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 20.553.000.000 đồng.

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

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

Đợt 2:

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

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

Trong đó lãi suất cơ sở là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tại thời điểm xác định lãi suất.
11. Tài sản bảo đảm: Các tài sản đảm bảo gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Tài sản (i): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ: phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 8.479,7 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 103.187.250.000 đồng.

Tài sản (ii): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 77 tại địa chỉ: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích là 3.162m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/09/2020. Giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 296/2023/CT do Công ty THHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K ban hành ngày 05/09/2023 là 20.553.000.000 đồng.

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

Số tiền thu được từ 2 đợt phát hành trái phiếu

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

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

1. Mục đích sử dụng vốn

a) Văn bản pháp lý

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

b) Kế hoạch sử dụng vốn

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

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

Đợt 1:

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng hết số tiền thu được từ lần phát hành trái phiếu đợt 1.

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

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Số tiền thu	Số tiền chi	Số dư	Ghi chú
Tiền thu từ phát hành trái phiếu HDCH2224001	30.000.000.000		30.000.000.000	
Nộp thuế, phí chuyển nhượng đất dự án The Light City		2.447.660.000	27.552.340.000	
Thi công thô và hoàn thiện liền kề 4 và liền kề 5 Dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 1		11.000.000.000	16.552.340.000	
Thi công cọc liền kề 2 và liền kề 3 Dự án The Light City - Khối lượng đợt 1		10.000.000.000	6.552.340.000	
Thi công phần thô liền kề 9 Dự án The Light City - Khối lượng đợt 6		3.000.000.000	3.552.340.000	
Thi công san nền Dự án The Light City Giai đoạn 2 - Khối lượng thanh toán đợt 2		3.000.000.000	552.340.000	
Tiền thiết kế bản vẽ thi công tổng dự toán đường dây cáp ngầm và trạm biến áp 3 pha Dự án The Light City		130.000.000	422.340.000	
Phí chuyển tiền các lần thanh toán		4.442.900	417.897.100	
Tiền tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán xây dựng dự án The Light City		138.380.659	279.516.441	
Thi công lô liền kề 4 + liền kề 5 dự án The Light City - Khối lượng thanh toán đợt 4		279.516.441	-	
Số tiền chưa giải tỏa đợt 1 tại ngày 31/12/2023			-	

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

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


Đợt 2:


Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, số tiền còn chưa giải tỏa từ lần phát hành trái phiếu đợt 2 của Công ty là 2.664.159 đồng.

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

Đơn vị tính: đồng

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


Dương Thị Ngọc
Người lập


Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng


Lê Viết Liên
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ: 4903000036) do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 12 năm 2001. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30 cấp ngày 13 tháng 07 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.351.048.810.000 đồng, chia thành 135.104.881 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

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

044
CÔNG
CỔ PH
TRÍ
BÀ RỊA-VŨ
T. B

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

Tầng 03 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu

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

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

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

1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 04/10/2022 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 14/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2023.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán; Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán trái phiếu, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

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

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

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

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán


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


III. NGHIỆP VỤ PHÁT SINH VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

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

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


Dương Thị Ngọc
Người lập


Mai Thị Tuyết Lan
Kế toán trưởng


Lê Việt Liên
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 02 năm 2024





Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính năm 2023 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023)

Kính trình: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu và các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm;
- Căn cứ Quy chế, chức năng và nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông về các hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, đặc biệt là Nghị quyết số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/4/2023 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp. Kiểm tra, giám



sát quy chế, quy định, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành thực hiện nhiệm vụ năm 2023.

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

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

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

✓ Đề nghị Công ty tiếp tục tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tăng cường công tác quản trị nợ mới phát sinh để hạn chế phát sinh nợ xấu và rủi ro tài chính; đồng thời có trách nhiệm theo dõi và xử lý nợ xấu kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng.

✓ Thị trường bất động sản chưa hết giai đoạn khó khăn tuy nhiên đã qua giai đoạn khó khăn nhất, và có những tín hiệu tích cực hơn vì vậy Công ty cần phải đẩy mạnh và tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, đồng thời đẩy mạnh triển khai các dự án mới tạo nhiều sản phẩm có chất lượng chờ cơ hội thị trường bất động sản hồi phục sẽ tạo bước đột phá về doanh thu và thương hiệu.

✓ Tăng cường quản trị nhân lực nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

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

14
17
18
19

- Trưởng ban kiểm soát và các thành viên đã tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty; Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định.

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

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

Thù lao, thưởng của Ban kiểm soát	Năm 2023	Năm 2022
1/ Ông Hồ Diên Tiếu	243.746.785	435.000.000
2/ Ông Phan Văn Thắng	166.831.190	294.000.000
3/ Ông Hoàng Chung Kiên	166.831.190	294.000.000

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

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

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

1.1 Phát hành trái phiếu riêng lẻ:

- Năm 2023, Công ty không thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ tạo nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD.

1.2 Phát hành cổ phiếu.

- Công ty đang làm thủ tục để phát hành 20 triệu cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu. Toàn bộ số tiền (khoảng 300 tỷ đồng) thu về từ việc chào bán sẽ được sử dụng vào trả gốc và lãi cho các tổ chức tín dụng. Thời gian thực hiện dự kiến Quý 2/2024.

- Trong năm 2023 Công ty thực hiện phát hành 27.019.188 cổ phần để chi trả cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 25%. Qua đó, thay đổi vốn điều lệ và số lượng cổ phần đang lưu hành, cụ thể:

	Tại ngày 01/01/2023	Tăng/(giảm)	Tại ngày 31/12/2023
- Vốn điều lệ (đồng)	1.080.856.930.000	270.191.880.000	1.351.048.810.000
- Số lượng CP đang lưu hành (CP)	108.085.693	27.019.188	135.104.881

(Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/CP)

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

2. Trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2022

Công ty đã trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức theo Nghị quyết số 23/NQ.ĐHCD ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Cụ thể:

- Lũy kế lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trước khi trích lập các quỹ và chia cổ tức: 506.937.514.396 đồng.

- Chia cổ tức năm 2022 bằng CP với tỷ lệ 25%: 270.191.880.000 đồng

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 42.457.113.282 đồng

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 38.211.401.954 đồng

- Trích khen thưởng HĐQT, BDH: 8.491.422.656 đồng

- Lũy kế lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức: 147.585.696.504 đồng (*không bao gồm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023*).

- Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập (lương, thưởng) cho các thành viên HĐQT, BDH chi tiết vui lòng xem ở trang 52 Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Và đã được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty.

3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023.

- HĐQT đã thống nhất và ban hành Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 14/6/2023 lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho các Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty là: Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

- Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán Năm 2023.

4. Kết quả giám sát thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét và năm 2023 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

- Theo ý kiến kiểm toán viên: Báo cáo tài chính 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 (Trích: Báo cáo kiểm toán độc lập; trang 5,6 của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023).

- Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 đạt được:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2023	So sánh	
	Năm 2022	Năm 2023		TH 2023/2022	TH 2023/KH 2023
Doanh thu ^(*)	1.558,0	671,7	1.770	43,11%	37,95%
LNTT	540,3	163,8	610	30,32%	26,85%
LNST	420,6	132,0	488	31,38%	27,05%

^(*)Doanh thu bán hàng và doanh thu hoạt động tài chính.

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
- Tỷ suất lợi nhuận gộp (GOS)	36,92%	44,71%
- Tỷ suất LNTT/Doanh thu thuần	41,63%	24,62%
- Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	32,40%	19,83%

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 không đạt được như kỳ vọng; Doanh thu chỉ đạt 43,11% so với cùng kỳ liền năm trước và đạt 37,95% so với kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế bằng 30,32% so với cùng kỳ liền năm trước và chỉ đạt 26,85% so với kế hoạch do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Về kinh tế chính trị: Chiến tranh, xung đột và khủng hoảng kéo dài giữa các nước gây bất ổn về chính trị và ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu. Thị trường bất động sản trải qua một năm khó khăn bao trùm. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Một số chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu 30% - 40% giá bán.

- Về chính sách: Sự giao thời giữa chính sách cũ và mới chưa được khơi thông, còn nhiều bất cập trong việc áp dụng. Nhiều khái niệm, quy định và hướng dẫn còn chồng chéo, bất cập hoặc mang tính chung chung trong việc triển khai các dự án bất động sản. Doanh nghiệp gặp khó khăn khi áp dụng ở trường hợp cụ thể dẫn đến tính pháp lý của dự án bị chậm trễ trong việc triển khai dự án. Bên cạnh đó, một số cán bộ dính vào vòng lao lý tạo tâm lý lo sợ, sợ sai, sợ trách nhiệm của một số cán bộ đang làm việc khiến cho công việc bị đình trệ. Năm 2023 có một số chính sách hỗ trợ thị trường bất động sản nhưng phần lớn chỉ tác động tích cực đến tâm lý, chưa thực sự giải quyết được khó khăn.

- Về nguồn vốn: Ngân hàng giảm lãi suất huy động vốn và lãi suất cho vay đặc biệt là lãi suất huy động vốn về mức thấp vào cuối năm 2023 song tiền gửi vẫn tăng trưởng 13,2% so với năm 2022 điều này phản ánh sự thận trọng của khách hàng và nhà đầu tư khi đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó, việc huy động vốn từ các nguồn khác như phát hành trái phiếu cũng không khả thi do thị trường biến động mạnh theo chiều hướng tiêu cực, mất niềm tin từ nhà đầu tư. Do vậy, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai và đầu tư phát triển dự án.

- Một số chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ số thanh toán nhanh	0,74	0,46
Chỉ số thanh toán hiện hành	1,43	1,02
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,51	0,45
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	0,49	0,55
Vốn CSH/Tổng nguồn vốn	0,42	0,41
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,58	0,59
ROE %	22,5	6,9
ROA %	9,48	2,8



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

5.1. Công ty CP Bê tông và xây lắp Hodeco

- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 60%.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Sản xuất bê tông, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, Kinh doanh Bất động sản, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, vận chuyển bê tông.

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

- P.CT HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc: ông Hoàng Chung Kiên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên Ban kiểm soát Công ty)

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

Chỉ tiêu	Thực hiện	TH 2023/2022
----------	-----------	--------------

	Năm 2022	Năm 2023	
Doanh thu	189.575	125.895	66,4%
LNTT	6.033	1.026	17,0%
LNST	4.797	795	16,6%
Cổ tức	8%	6%	

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2023, Công ty con nhận thầu thi công một số hạng mục công trình tại các dự án do Công ty mẹ làm chủ đầu tư như dự án The Light City, Ngọc Tước 2 Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

- Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

5.2 Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco

- Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng.

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 51%.

- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác.

- Chủ tịch HĐQT: ông Lê Viết Liên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty)

- Giám đốc: ông Lê Trung Thành

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

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2023/2022
	Năm 2022	Năm 2023	
Doanh thu	85.428	52.000	60,9%
LNTT	(1.361)	21	

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2023, Công ty con nhận thầu thi công một số hạng mục công trình tại 02 dự án The Light City và Ecotown Phú Mỹ. Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

500
CỔ
CÁC
TẮT
Á B
T A

- Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

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

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

- Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 100%.
- Kết quả kinh doanh năm 2023: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2023/2022
	Năm 2022	Năm 2023	
Doanh thu	16.241	14.153	87,14%
LNTT	50,4	133,5	264,81%
LNST	24	95,8	397,78%

- Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2023, Công ty con thuê một số bất động sản tại một số dự án của Công ty; thi công, sửa chữa bảo dưỡng các công trình kiến trúc, các tài sản của Công ty, các chung cư do Công ty mẹ làm chủ đầu tư (đang trong thời gian bảo hành). Việc ký kết hợp đồng, giao dịch với công ty con đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

- Giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 51 – Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin trên trang điện tử www.hodeco.vn của Công ty.

5.4 Chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco

- Chi nhánh của Công ty
- Kết quả kinh doanh năm 2023: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		TH 2023/2022
	Năm 2022	Năm 2023	
Doanh thu	90.843	74.975	82,53%
LNTT	21.552	9.876	45,82%

5.5 Các Công ty liên kết.

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

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

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

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Giám đốc (BGĐ) đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật. Cụ thể:

HĐQT và BGĐ đã hoạch định mục tiêu, chiến lược hoạt động, xây dựng triển khai kịp thời các chính sách, chủ trương phù hợp theo diễn biến của thị trường. HĐQT chỉ đạo trực tiếp và đóng góp ý kiến cho BGĐ trong việc quản lý, điều hành và hoạt động SXKD; ký kết hợp đồng với các đối tác, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 25% cho các cổ đông Công ty. Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tích lập quỹ đất để thực hiện các dự án: Wonderland, The Light city, Khu đô thị Phước Thắng, nhận chuyển nhượng đất để lập dự án tại Huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và 18,5ha đất tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu; hoàn thiện thủ tục, hồ sơ với các sở ban ngành để đưa dự án vào triển khai, xây dựng và kinh doanh sớm nhất có thể. Hoàn thiện thủ tục, hồ sơ pháp lý nhận chuyển nhượng để sở hữu 60% cổ phần của Công ty CP TMDV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận.

Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 16 Nghị quyết (trong đó có 02 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 01 Quyết định. Các Nghị quyết, quyết định còn lại nhằm chỉ đạo kịp thời, tháo gỡ những vướng mắc nhằm đảm bảo sự hoạt động SXKD của Công ty được hiệu quả.

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

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

Năm 2023, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và Ban Giám đốc Công ty một cách đầy đủ.

11/11/2023

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

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

Trên đây là Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty cho hoạt động năm 2023 kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

Trân trọng./.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Hồ Diên Tiêu





Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH
VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2023

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2023, HĐQT Công ty kính trình Đại hội cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
I	Lợi nhuận năm trước còn lại:	147.585.696.504	
II	Tổng lợi nhuận trước thuế năm nay	180.366.451.339	
	✓ Thuế thu nhập DN phải nộp	35.050.458.840	
	✓ Lợi nhuận sau thuế	145.315.992.499	
III	Lợi nhuận được phân chia		
	✓ Trích quỹ đầu tư phát triển	0	QĐTPT = 0% LNST
	✓ Trích quỹ khen thưởng, Phúc lợi	1.453.159.925	QKTPL = 1% LNST
	✓ Trích khen thưởng HĐQT (Theo NQ ĐHĐCĐ)	0	1% LNST và 10% LN vượt KH
	✓ Dự kiến chia cổ tức bằng cổ phiếu 15%	232.657.321.500	Tỷ lệ chi trả cổ tức là 15%, phân chia này tính cả việc phát hành mới 20 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến sẽ thực hiện trong quý 02 năm 2024
	✓ Lợi nhuận còn lại	58.791.207.578	

Hội đồng quản trị đề xuất phương án chi trả cổ tức năm 2023 là 15% bằng cổ phiếu. Kính trình đại hội cổ đông ủy quyền HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 và niêm yết số lượng cổ phiếu phát hành nói trên tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM. Sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty theo số vốn thực tế, đồng thời ủy quyền HĐQT thực hiện việc phân phối lợi nhuận theo đúng tình hình phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

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



Đoàn Hữu Thuận



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 176 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu



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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

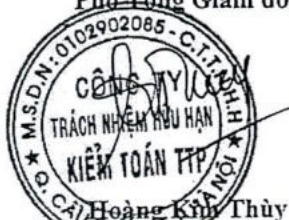
Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến 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.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TPP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kinh Thùy
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: *AT7*/BCKT/TC



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến 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.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 1464-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1

5500
CỔ
CÁ
PH
BÀ
VŨ
TÀU



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH
THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC
NĂM 2023

Kính trình: Đại hội cổ đông thường niên năm 2024

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 (HDQT) Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (Công ty) kính trình Quý Cổ đông xem xét và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu (CP) để trả cổ tức năm 2023 với nội dung cụ thể như sau:

1. Phương án phát hành:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phần
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành (tại 31/12/2023): 135.104.881 cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tại 31/12/2023): 135.104.881 cổ phiếu.
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 20.265.732 cổ phiếu – 23.265.732 cổ phiếu (*)
8. Tổng giá trị phát hành dự kiến (tính theo mệnh giá): 202.657.320.000 đồng – 232.657.320.000 đồng (*)
9. Tỷ lệ thực hiện: 15%
10. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu.
11. Mục đích phát hành: Trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu.
12. Nguồn vốn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến thời điểm 31/12/2023 theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.
13. Thời gian thực hiện: Trong vòng 06 tháng kể từ ngày 02/5/2024.



14. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 301 cổ phiếu, sẽ được nhận thêm: $(301 \times 15)/100 = 45,15$ cổ phiếu mới. Do làm tròn đến hàng đơn vị nên cổ đông A chỉ nhận được 45 cổ phiếu mới, số cổ phiếu lẻ 0,15 sẽ bị hủy bỏ.

15. Đăng ký và niêm yết bổ sung: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 được đăng ký lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

() Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành và tổng giá trị phát hành trả cổ tức phụ thuộc vào kết quả phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. Công ty sẽ thực hiện phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu trước thời điểm chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu.*

2. Ủy quyền Hội đồng quản trị

- Tổ chức triển khai các thủ tục cần thiết để thực hiện công tác phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo phương án đã được đại hội cổ đông thông qua.

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Đoàn Hữu Thuận



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH
VỀ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ VÀ/ HOẶC
TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2024

Căn cứ:

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

Trên cơ sở định hướng hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2024 đã trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, nhằm đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm, Hội đồng quản trị (HĐQT) dự kiến sẽ triển khai chào bán trái phiếu riêng lẻ và/ hoặc trái phiếu ra công chứng trong năm 2024.

Để thuận lợi và chủ động trong việc triển khai thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung cụ thể như sau:

- Thông qua việc niêm yết các trái phiếu không chuyển đổi, trái phiếu không kèm chứng quyền trong giai đoạn năm 2024 – 2025 (cho đến trước thời điểm của cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2025) của Công ty (nếu phát hành) sau khi kết thúc các đợt chào bán tại SGDCK Hà Nội.

- Giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định, chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc niêm yết các trái phiếu không chuyển đổi, trái phiếu không kèm chứng quyền trong giai đoạn năm 2024 – 2025 (cho đến trước thời điểm của cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2025) của Công ty đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan và quy định nội bộ của Công ty.



Ủy quyền HĐQT chủ động lên kế hoạch, thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định để phát hành tối đa 1000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ và/ hoặc trái phiếu ra công chúng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kính trình ĐHCĐ xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *um*
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Đoàn Hữu Thuận

44601 C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA-VŨNG TÀU



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH
BÁO CÁO THÙ LAO (PHỤ CẤP) VÀ TIỀN THƯỞNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT,
TIỀN LƯƠNG BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH
THỰC HIỆN NĂM 2024

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty
- Thông tư số: 116/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ.ĐHCD ngày 21 tháng 4 năm 2023 của công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu,.

Hội đồng quản trị Công ty xin được báo cáo cụ thể mức thù lao (phụ cấp) của HĐQT, BKS; tiền thưởng của HĐQT năm 2023 và kế hoạch thực hiện năm 2024. Cụ thể như sau:

1. Kế hoạch năm 2023:

- Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng
- Tiền lương của Ban điều hành: không quá 5 tỷ đồng. Các khoản thưởng (nếu có) theo quy chế lương, thưởng dành cho cán bộ nhân viên công ty và sẽ được báo cáo tại đại hội cổ đông thường niên năm 2023.
- Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty
 - o Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch
 - o Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch
 - o Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

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

2. Kết quả thực hiện năm 2023:

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

- Thù lao của HĐQT: 1.677 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	351.000.000
2	Lê Viết Liên	221.000.000
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	221.000.000
4	Nguyễn Tuấn Anh	221.000.000
5	Lê Quốc Trung	221.000.000
6	Lê Quý Định	221.000.000
7	Nguyễn Đình Duy	221.000.000

- Thù lao của BKS là: 312 triệu đồng

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

- Phụ trách quản trị: 65 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	65.000.000

- Tiền lương Ban điều hành: 4.641 triệu đồng, bằng 93% kế hoạch năm.

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	1.456.928.523
2	Lê Viết Liên	1.277.763.341
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	1.042.691.455
4	Mai Thị Tuyết Lan	863.791.140

- Tiền thưởng của HĐQT và BKS: 1.959 triệu đồng (đây là số thực chi trong năm 2023 từ phần chưa chi của năm 2021 và hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, phần chưa thực hiện theo kế hoạch đại hội cổ đông năm 2023 đã thông qua, sẽ tiếp tục được chi trả trong năm 2024), trong đó:

+ Tiền thưởng của HĐQT: 1.617 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	405.276.820
2	Lê Viết Liên	313.941.869
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	268.274.394
4	Nguyễn Tuấn Anh	142.033.941
5	Lê Quốc Trung	164.300.912
6	Lê Quý Định	142.033.941
7	Nguyễn Đình Duy	181.662.380

+ Tiền thưởng của BKS: 265,4 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Hồ Diên Tiếu	113.746.785
2	Hoàng Chung Kiên	75.831.190
3	Phan Văn Thắng	75.831.190

+ Phụ trách quản trị: 75.8 triệu đồng

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Nguyễn Quang Đạt	75.831.190

- Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành theo quy chế lương, thưởng dành cho CB-NV Công ty: 2.254 triệu đồng.

Stt	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	695.702.130
2	Lê Viết Liên	576.901.562

Stt	Họ và tên	Số tiền
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	502.363.495
4	Mai Thị Tuyết Lan	479.040.649

Việc trích thưởng cho HĐQT và các cán bộ chủ chốt của Công ty năm 2023: Công ty không thực hiện do không hoàn thành kế hoạch.

3. Kế hoạch năm 2024:

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2024; HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2024 như sau:

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

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

Kính trình Đại hội cổ đông phê duyệt!

T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *mm*



Đoàn Hữu Thuận



Vũng Tàu, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH
VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT DANH SÁCH CÁC CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐỘC
LẬP KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024

Căn cứ:

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

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 như sau:

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

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

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nói trên để ký hợp đồng kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 theo quy định của pháp luật.

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



Đoàn Hữu Thuận