

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



Số/No: 551 /CV-PTN

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2026
Ho Chi Minh city, August 19, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BỔ SUNG
SUPPLEMENTARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban chứng khoán nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Ha Noi Stock Exchange*

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: HDC

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

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

Fax: 02543 856205

- E-mail: info@hodeco.vn

- Website: <https://www.hodeco.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of the information disclosure*: Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu công bố thông tin bổ sung khắc phục theo yêu cầu kết luận thanh tra số 42/KL-TT ngày 29/7/2026 của Thanh tra UBCKNN như sau:

Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company hereby announces the supplementary information disclosure as a remedial measure in accordance with the requirements of Inspection Conclusion No. 42/KL-TT dated July 29, 2026, issued by the Inspectorate of the State Securities Commission (SSC), specifically as follows:

Ngày 20/04/2026, Công ty đã thực hiện CBTT đường link đăng tải Báo cáo thường niên năm 2025 (công văn số 244/CV-PTN ngày 20/4/2026) trên Website Công ty và hệ thống của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM trong thời hạn quy định.

On April 20, 2026, the Company carried out the information disclosure by publishing the link to the 2025 Annual Report (Official Letter No. 244/CV-PTN dated April 20, 2026) on the Company's website and the system of the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) within the statutory timeframe.

Nhằm khắc phục theo yêu cầu kết luận thanh tra, Công ty thực hiện CBTT bản đẹp Báo cáo thường niên năm 2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác để nhà đầu tư tiếp cận thông tin.

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

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG
TÀU
DN: C=VN, S=BÀ RỊA-
VŨNG TÀU, L=THÀNH
PHỐ VŨNG TÀU, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA
-VŨNG TÀU,
OID.2.5.2342.19200300.10
0.1.1=MST:350044601
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.08.19 13:49:39
+0700
Foxit PDF Editor Version:
12.1.1



In order to fulfill the remedial requirements outlined in the inspection conclusion, the Company will disclose the high-resolution version of the 2025 Annual Report, ensuring complete and accurate information is accessible to investors.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/8/2026 theo đường dẫn: <https://www.hodeco.vn> → Quan hệ cổ đông → Công bố thông tin → CBTB bổ sung bản đẹp Báo cáo thường niên năm 2025

This information was disclosure on company's portal on date 19/8/2026 available at: <https://www.hodeco.vn> → Shareholder → Information Disclosure → Supplementary Information Disclosure regarding the High-Resolution Version of the 2025 Annual Report

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/Receipts:

- Như trên/As above;
- Lưu/Archived.

CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN

Đoàn Hữu Thuận



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ HỘI NHẬP





THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý khách hàng, cổ đông, đối tác, và toàn thể CB-NV Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu!

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tiếp tục có nhiều biến động khi các nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thận trọng, dòng vốn đầu tư quốc tế có sự dịch chuyển và những yếu tố địa chính trị vẫn tiềm ẩn rủi ro. Tuy nhiên, xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu và dịch chuyển sản xuất sang khu vực châu Á, trong đó có Việt Nam, đang mở ra những cơ hội phát triển mới cho các ngành công nghiệp và bất động sản công nghiệp.

Tại Việt Nam, nền kinh tế tiếp tục duy trì ổn định và tăng trưởng tích cực, với vai trò ngày càng rõ nét trong chuỗi giá trị sản xuất khu vực. Đặc biệt, khu vực Đông Nam Bộ, trong đó thành phố Hồ Chí Minh sau sát nhập đang nổi lên như một siêu trung tâm kinh tế - tài chính - công nghiệp - cảng biển - logistics quan trọng, nhờ hệ thống cảng nước sâu, hạ tầng giao thông kết nối liên vùng và định hướng phát triển kinh tế biển của quốc gia.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, đồng thời từng bước thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong quản trị và vận hành doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng cho sự tăng trưởng dài hạn. Ngoài ra, công ty còn mở rộng định hướng đầu tư sang lĩnh vực cụm công nghiệp, khu công nghiệp và bất động sản phục vụ sản xuất - logistics, nhằm đa dạng hóa nguồn thu và đón đầu xu hướng dịch chuyển đầu tư.

Bước sang năm 2026, dù môi trường kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều biến động, chúng tôi tin tưởng rằng với nền tảng kinh tế ổn định của Việt Nam, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của hệ thống hạ tầng tại khu vực Đông Nam Bộ, thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục là một trong những trung tâm phát triển năng động của khu vực.

Với tầm nhìn dài hạn, HODECO sẽ tiếp tục:

- Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm
- Thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong quản trị và vận hành
- Từng bước triển khai chiến lược đầu tư vào cụm công nghiệp và khu công nghiệp
- Mở rộng hợp tác với các nhà đầu tư và đối tác quốc tế
- Xây dựng hệ sinh thái phát triển đô thị - công nghiệp - dịch vụ
- Gia tăng giá trị doanh nghiệp và mang lại lợi ích bền vững cho cổ đông

Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với chiến lược đúng đắn và sự quyết tâm của toàn thể cán bộ nhân viên, HODECO sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ, không chỉ là doanh nghiệp phát triển đô thị mà còn từng bước trở thành nhà phát triển bất động sản đa lĩnh vực, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành Phố Hồ Chí Minh.

Cuối cùng, tôi xin kính chúc Quý khách hàng, cổ đông, đối tác, và toàn thể CB-NV cùng gia đình một năm mới luôn Mạnh khỏe - Hạnh phúc - Thành công.

Trân trọng./.

CHỦ TỊCH HĐQT

ÔNG, ĐOÀN HỮU THUẬN



MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2025	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	7
	Điểm nhấn & các sự kiện nổi bật 2025	9
	Danh hiệu giải thưởng năm 2025	18
	Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản (giai đoạn 2019 – 2025)	19

CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO	Tổng quan HODECO	23
	Các dấu mốc phát triển	25
	Lĩnh vực kinh doanh	27
	Mô hình quản trị	29
	Chiến lược phát triển	47

CHƯƠNG 3

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	53
	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	56
	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	57

CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026	Thành viên & cơ cấu Ban Giám đốc	61
	Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025 và triển vọng kinh tế năm 2026	61

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	69
Kế hoạch hoạt động năm 2026	81
Người lao động và các chính sách chung	91
Tình hình tài chính	93
Các khoản đầu tư lớn trong năm	95
Hoạt động phát triển quỹ đất	106
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	107
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ nhà đầu tư	109
Báo cáo tác động môi trường	111

CHƯƠNG 5

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	Báo cáo của Hội đồng Quản trị	115
	Báo cáo của Ban Kiểm soát	123
	Báo cáo quản trị	145
	Quản trị rủi ro	153
	Tuân thủ pháp luật	154

CHƯƠNG 6

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	Chiến lược phát triển bền vững	157
---------------------	--------------------------------	-----

CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH	Báo cáo tài chính công ty mẹ	163
	Báo cáo tài chính hợp nhất	165

CHƯƠNG 1

HODECO NĂM 2025

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	7
Điểm nhấn & các sự kiện nổi bật 2025	9
Danh hiệu giải thưởng năm 2025	18
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản (giai đoạn 2019 – 2025)	19



CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

1. Tầm Nhìn, Sứ Mệnh, Giá Trị Cốt Lõi

Tầm Nhìn

Với khát vọng tiên phong phát triển một xã hội thịnh vượng, giá trị nhân sinh bền vững, HODECO nỗ lực trở thành tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu, kiến tạo hệ sinh thái Bất động sản đa dạng, góp phần nâng tầm vị thế Việt Nam trên trường Quốc tế.

Sứ Mệnh



Đối với khách hàng

Kiến tạo những sản phẩm, dịch vụ chất lượng, mang đến trải nghiệm tốt nhất, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.



Đối với đối tác

Xây dựng mối quan hệ hợp tác tin cậy, cùng phát triển bền vững, đôi bên cùng có lợi.



Đối với nhà đầu tư

Hoạt động minh bạch, hiệu quả, bền vững, nâng cao giá trị doanh nghiệp, đảm bảo lợi ích tối ưu.



Đối với cán bộ nhân viên

Kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, năng động, sáng tạo, nhân văn, tạo điều kiện để mọi thành viên phát triển toàn diện về trí tuệ, tâm hồn và thể chất.



Đối với xã hội

Thực hiện trách nhiệm xã hội, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội, thúc đẩy phát triển bền vững.



Đối với môi trường

Cam kết sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, hướng tới nền kinh tế xanh và phát triển bền vững.

Giá Trị Cốt Lõi

DANH DỰ

Hodeco coi danh dự là điều thiêng liêng, là giá trị cao nhất, là thước đo của mọi hành động. Hodeco bảo vệ danh dự của mình bằng cách luôn trung thực, chính trực, minh bạch và uy tín trong mọi hoạt động kinh doanh. Hodeco cam kết bảo tồn và thực hiện theo hệ tư tưởng cốt lõi này, xem nó như kim chỉ nam cho mọi quyết định và hành động của cán bộ nhân viên. Danh dự là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Hodeco.

TÌNH HOA

Hodeco khao khát quy tụ những con người tình hoa, tài năng, tâm huyết, có khát vọng cống hiến, say mê học tập và phù hợp với hệ tư tưởng cốt lõi của công ty. Hodeco tin rằng chính những con người tình hoa này, cùng chung chí hướng và chia sẻ những giá trị này, sẽ kiến tạo nên hệ thống quản trị tốt nhất, sản xuất được sản phẩm, dịch vụ tinh tế, chất lượng cao, mang đến những trải nghiệm tuyệt vời cho khách hàng và đối tác.

KỶ LUẬT

Hodeco tin tưởng vào sức mạnh của kỷ luật, coi đó là nền tảng cho sự chuyên nghiệp và hiệu quả. Kỷ luật luôn được thể hiện trong ý thức và hành động của con người Hodeco: Tuân thủ nội quy, quy định, quy trình của công ty, pháp luật của nhà nước, và chuẩn mực đạo đức của xã hội.

NHÂN VĂN

Đặt con người làm trọng tâm, vun đắp mối quan hệ hài hòa, thân thiện giữa các thành viên, đối tác, khách hàng và cộng đồng, dựa trên sự tôn trọng, thấu hiểu và trách nhiệm. Hodeco hướng tới xây dựng một môi trường làm việc không chỉ chuyên nghiệp mà còn giàu tình người, nơi mỗi thành viên được quan tâm, khuyến khích phát huy tối đa tiềm năng, được tạo điều kiện để phát triển toàn diện về trí tuệ, tâm hồn và thể chất. Hodeco cam kết mang đến cơ hội phát triển công bằng cho tất cả mọi người.

NĂNG ĐỘNG

Kiên định với hệ tư tưởng cốt lõi trong mọi hoàn cảnh, con người Hodeco luôn chủ động nắm bắt thông tin, nhanh chóng thích ứng với những thay đổi của thị trường, linh hoạt điều chỉnh chiến lược, đưa ra quyết định kịp thời, hành động nhanh và quyết liệt để đạt được hiệu quả cao nhất. "Năng động" là yếu tố then chốt giúp Hodeco đạt được mục tiêu dẫn đầu và trường tồn.

CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

2. Sự Kiện Nổi Bật & Điểm Nhấn 2025

Đại hội Đảng bộ Bộ phận công ty CP Phát triển nhà BR-VT lần thứ 1, nhiệm kỳ 2025 – 2030

Đảng bộ bộ phận đặt mục tiêu là hạt nhân lãnh đạo đơn vị

Giai đoạn 2025 – 2030, tập trung lãnh đạo cán bộ, đảng viên, người lao động, thực hiện tốt nhiệm vụ chính trị của đơn vị phù hợp với điều kiện, tình hình mới. Ngày 10/03/2025, đại hội Đảng bộ bộ phận Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu lần thứ 1, nhiệm kỳ 2025-2030 diễn ra thành công tốt đẹp. Đây là sự kiện quan trọng của Đảng bộ bộ phận công ty sau khi được chuyển giao từ trực thuộc Đảng bộ khối cơ quan và doanh nghiệp tỉnh BR- VT sang trực thuộc Đảng bộ Doanh nghiệp thành phố Vũng Tàu.



Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 – lần 2

Ngày 26/05/2025, Công ty cổ phần Phát triển nhà BR – VT (MCK: HDC) đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 – Lần 2

Đại hội có sự tham dự của 384 cổ đông (bao gồm trực tiếp và trực tuyến), đại diện 66.951.149 cổ phần, chiếm tỷ lệ 37,54% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.



Lễ công bố quyết định bổ nhiệm, điều động cán bộ quản lý

Ngày 01/04/2025, Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tổ chức lễ công bố quyết định bổ nhiệm, điều động cán bộ quản lý. Lễ công bố và bổ nhiệm cán bộ nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự, tăng cường năng lực quản lý và điều hành, đáp ứng yêu cầu phát triển mạnh mẽ của công ty trong giai đoạn mới. Đây là sự kiện có ý nghĩa quan trọng, thể hiện sự quan tâm, tin tưởng của Ban lãnh đạo đối với đội ngũ cán bộ chủ chốt, đồng thời là bước tiến vững chắc trên hành trình phát triển của HODECO.



Hợp tác với hệ thống Y khoa Hồng Anh phát triển các dự án chăm sóc sức khỏe

Hệ thống Y khoa Hồng Anh là đối tác chiến lược trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe, sẽ chịu trách nhiệm phát triển và vận hành các các cơ sở y tế kỹ thuật cao và hiện đại tại các dự án trọng điểm bao gồm Trung tâm chẩn đoán y khoa thuộc dự án The Light City và dự án khu dịch vụ du lịch Biển Đá Vàng.

CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

2. Sự Kiện Nổi Bật & Điểm Nhấn 2025

HODECO và BIDV chung tay phát triển nhà ở xã hội tại BR-VT

Ngày 12/06/2025, HODECO và BIDV ký kết hợp tác tài trợ vốn và hỗ trợ vay mua nhà tại dự án Chung cư Nhà ở xã hội Eco Home 1. Sự kiện đánh dấu cột mốc quan trọng giữa HODECO và BIDV hướng tới mục tiêu vì một xã hội nhân văn, góp phần hiện thực hóa đề án "Xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" và triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ, khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ.



Cất nóc chung cư Nhà Ở Xã Hội Eco Home 1

Ngày 29/12/2025, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã tiến hành tổ chức lễ cất nóc Chung cư NOXH ECOHOME 1. Việc dự án Eco Home 1 cất nóc vượt tiến độ là dấu mốc quan trọng, thể hiện rõ năng lực thi công, sự phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Trong suốt quá trình triển khai, dự án luôn được kiểm soát nghiêm ngặt về chất lượng, an toàn lao động.

Sau lễ cất nóc, Eco Home 1 tiếp tục được đẩy nhanh tiến độ, hoàn thiện các hạng mục còn lại, bảo đảm tiến độ bàn giao nhà vào năm 2026.



Động thổ xây dựng cụm sân Pickleball tại The Light City

Ngày 24/10/2025, tại dự án The Light City, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà HODECO đã phối hợp cùng Công ty CP Xây dựng - Bất động sản đã tổ chức lễ động thổ xây dựng cụm sân Pickleball hiện đại với quy mô hơn 1000m². Cụm sân Pickleball bao gồm 4 sân thi đấu đạt chuẩn, mỗi sân có diện tích 81,74m², cùng hệ thống tiện ích đi kèm được thiết kế hiện đại, tiện nghi. Công trình không chỉ đáp ứng nhu cầu rèn luyện thể chất, vui chơi giải trí mà còn tạo nên không gian kết nối cộng đồng, thúc đẩy lối sống năng động và lành mạnh cho cư dân The Light City cũng như người dân tại khu vực Phường Phước Thắng.



Ký kết hợp tác và phân phối dự án với Arco Living

Ngày 8/11/2025, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã tiến hành tổ chức lễ ký kết hợp tác và phân phối dự án với Arco Living. Arco Living giữ vai trò là nhà phân phối độc quyền giai đoạn 1 dự án The Light City, trong đó, trọng tâm mang đến trải nghiệm chuyên nghiệp, minh bạch, đồng thời tăng độ nhận diện dự án trên thị trường.



CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

2. Sự Kiện Nổi Bật & Điểm Nhấn 2025

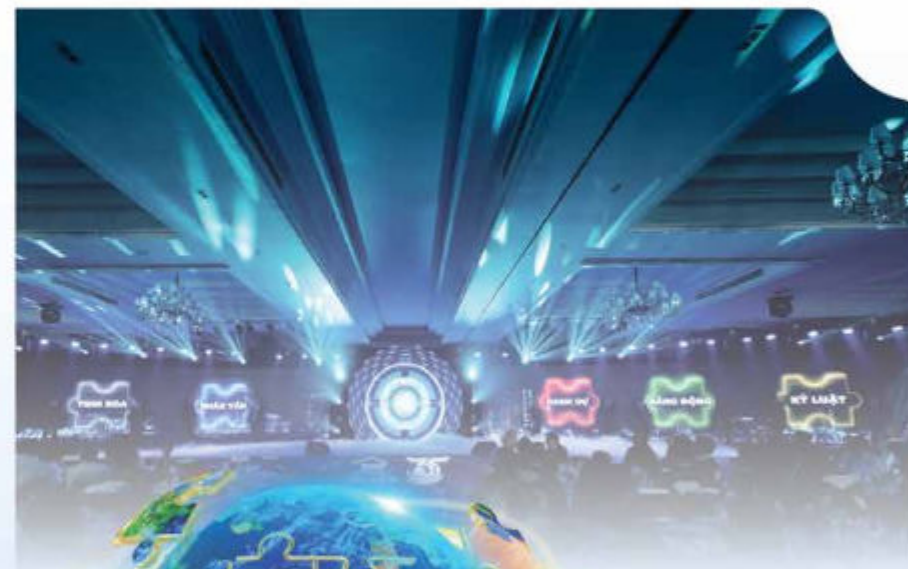
Lễ kỷ niệm 35 năm thành lập Công ty

Trong 35 năm qua, HODECO không ngừng nâng tầm giá trị cốt lõi (danh dự, tinh hoa, kỷ luật, nhân văn và năng động) linh hoạt thích ứng với xu hướng thị trường và không ngừng đổi mới để hội nhập quốc tế.

Sự kiện là dịp để HODECO nhìn lại chặng đường 35 năm từ một doanh nghiệp non trẻ tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, đặt nền móng cho những khu đô thị hiện đại, những không gian sống văn minh, đồng hành cùng tiến trình đô thị hóa của tỉnh nhà.



Trong tương lai, HODECO cam kết tiếp tục phát triển hệ sinh thái bất động sản đa dạng, ứng dụng công nghệ hiện đại, nâng cao chuẩn mực chất lượng – hướng đến mục tiêu trở thành một tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh, mang bản sắc Việt Nam ra thị trường khu vực và quốc tế.



**KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ
HỘI NHẬP**

CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

2. Sự Kiện Nổi Bật & Điểm Nhấn 2025

Chuỗi hoạt động chào mừng kỷ niệm 35 năm thành lập công ty

Nhân dịp kỷ niệm 35 năm ngày thành lập Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (31/05/1990 – 31/05/2025), Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động sôi nổi và bổ ích cho toàn thể CBNV nói riêng và các công ty, thành viên liên kết nói chung: thi đấu các bộ môn như Tennis, Pickleball, Bóng đá, Billiards, Chạy việt dã, Golf...



GIẢI HODECO FAMILIES PICKLEBALL CHAMPIONSHIP 2025

Chuỗi hoạt động thể thao chào mừng Kỷ niệm thành lập Công ty được tổ chức với mục đích gắn kết CBNV đồng thời tạo ra sân chơi lành mạnh cho toàn thể CBNV của HODECO và các công ty thành viên.



GIẢI HODECO FAMILIES GOLF CHAMPIONSHIP 2025



GIẢI HODECO FAMILIES FOOTBALL CHAMPIONSHIP 2025



GIẢI HODECO FAMILIES TENNIS CHAMPIONSHIP 2025

CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

2. Sự Kiện Nổi Bật & Điểm Nhấn 2025

HODECO VÀ ACI CAPITAL ký kết hợp tác chiến lược: kiến tạo đô thị biển hiện đại

Ngày 28/05/2025, HODECO và ACI Capital ký kết hợp tác chiến lược. Bản thỏa thuận hợp tác chiến lược tập trung vào 5 định hướng: phát triển bất động sản nghỉ dưỡng sang tích hợp bền du thuyền, xúc tiến đầu tư quốc tế, xây dựng khu công nghiệp xanh – thông minh, định vị chiến lược các dự án HODECO trong bản đồ kinh tế du lịch – đô thị – bất động sản quốc gia và nâng tầm thương hiệu HODECO trên trường quốc tế.



3. Danh Hiệu Giải Thưởng



DANH HIỆU GIẢI THƯỞNG NĂM 2025

HODECO đã vinh dự nhận danh hiệu Top 5 Nhà đầu tư và phát triển dự án Bất động sản tốt nhất năm 2025.

Giải thưởng danh giá này không chỉ là sự ghi nhận những nỗ lực không ngừng nghỉ của HODECO trong suốt chặng đường phát triển mà còn là bước đệm để doanh nghiệp tiếp tục chinh phục những mục tiêu lớn trong tương lai.



CHƯƠNG 1: HODECO NĂM 2025

4. Các Chỉ Tiêu Kinh Doanh Cơ Bản (Giai Đoạn 2019 – 2025)

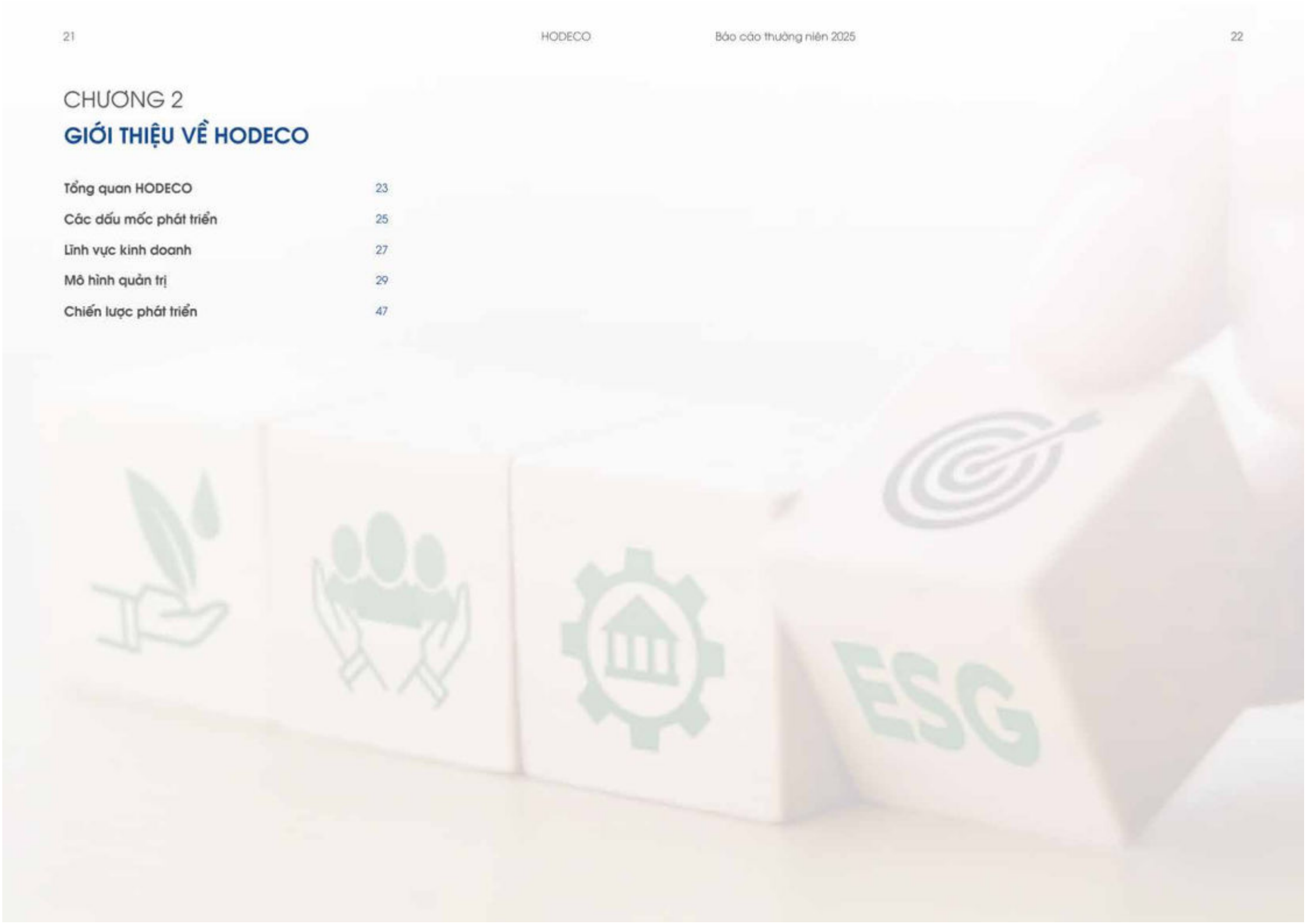
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản (giai đoạn 2019 - 2025)



CHƯƠNG 2

GIỚI THIỆU VỀ HODECO

Tổng quan HODECO	23
Các dấu mốc phát triển	25
Lĩnh vực kinh doanh	27
Mô hình quản trị	29
Chiến lược phát triển	47



CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

1. Tổng Quan Về Hodeco

TỔNG QUAN

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VÙNG TÂY
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	3500444601 do Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh BR-VT cấp lần đầu 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 11/12/2025.
Địa chỉ:	Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thẳng, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	0254.3856.274
Số fax:	0254.3856.205
Website:	hodeco.vn
Mã cổ phiếu:	HDC

Vốn điều lệ:



1.997.545.710.000 đồng



CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

2. Các Dấu Mốc Phát Triển

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

3. Lĩnh Vực Kinh Doanh

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề

Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng

Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông

Quản lý, điều hành sân giao dịch bất động sản; Môi giới bất động sản, định giá bất động sản; Quản lý vận hành nhà chung cư

Kinh doanh các dịch vụ du lịch

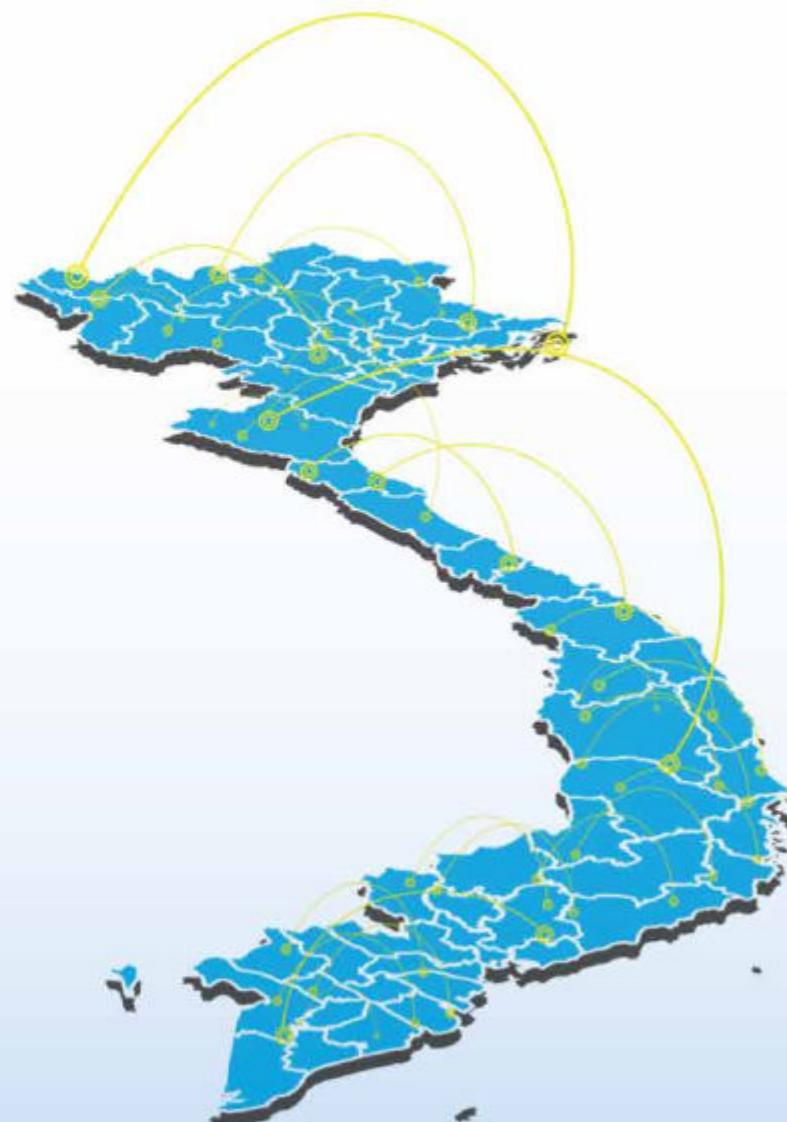
Kinh doanh vật liệu xây dựng

Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa

Sửa chữa và bảo dưỡng thang máy

ĐỊA BÀN KINH DOANH

TOÀN QUỐC



CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của HODECO:

- 🕒 Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- 🕒 Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- 🕒 Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị

Là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông:

- 🕒 Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- 🕒 Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;
- 🕒 Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;
- 🕒 Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;
- 🕒 Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;
- 🕒 Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Ban kiểm soát

Là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính, giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO

Ban Giám đốc

Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc

Là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của HODECO, cụ thể:

- 🕒 Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- 🕒 Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- 🕒 Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- 🕒 Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- 🕒 Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, kể cả cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.
- 🕒 Bên cạnh, Tổng Giám đốc là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về một hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC



THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông Đoàn Hữu Thuận - Chủ tịch HĐQT

- Sinh ngày: 20/11/1957
- Quê quán: Xã Thạch Xuân – Tỉnh Hà Tĩnh
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh



► Quá trình công tác

- Từ 1975 đến 1976: Lưu học sinh tại trường Đại học ngoại ngữ Hà Nội
 - Từ 1976 đến 1983: Lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cuba
 - Từ 1984 đến 1996: Kỹ sư xây dựng, Công tác tại Công ty XD Dầu khí Vũng Tàu
Các chức vụ đã đảm nhiệm :
Trưởng phòng kỹ thuật XN XD số 1, Đội phó Đội XD số 2, Phó Giám đốc XN bê tông cốt thép, Quyền Giám đốc XN bê tông cốt thép, Phó Giám đốc XN máy điện nước.
 - Từ 1996 đến 2001: Công tác tại Công ty Phát triển nhà BR-VT
Các chức vụ đã đảm nhiệm: Phó phòng KH-KT, Giám đốc XN chuyên doanh, Phó Giám đốc và Giám đốc công ty
 - Từ 2002 đến nay: Công tác tại Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
 - Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty HODECO
- Ngoài ra, Ông Đoàn Hữu Thuận còn là CT.HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (là công ty liên kết của công ty), TV.HĐQT Công ty CP Chế biến xuất nhập khẩu thủy sản tỉnh BR-VT.
- Hiện tại, Ông đang sở hữu 17.469.873 cổ phần HDC, chiếm 8,75% tổng số cổ phần của HDC.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: LÊ VIỆT LIÊN - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 06/10/1969
- Quê quán: Phường Quỳnh Mai – Tỉnh Nghệ An
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế



► Quá trình công tác

- Từ 1987 đến 1992: Sinh viên trường Kinh tế Quốc dân Hà Nội
- Từ 1993 đến 1996: Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa – Vũng Tàu
- Từ 1996 đến 1997: Công ty tư vấn Đầu tư & Xây dựng Tổng hợp
- Từ 1997 đến Nay: Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngoài ra, Ông Lê Việt Liên hiện là CT.HĐQT Công ty CP Xây dựng – BĐS HODECO (là Công ty con của Công ty), TV.HĐQT Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (Công ty liên kết), Giám đốc Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng, CT.HĐQT Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (Công ty liên kết) (đến tháng 07/2025), Giám đốc Công ty CP TM&DV BĐS nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận (Công ty liên kết) (đến tháng 09/2025);

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 7.347.800 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 3,68% trên tổng cổ phần HDC

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: ĐOÀN HỮU HÀ VINH – TV. HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 19/07/1987
- Quê quán: Hà Tĩnh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư điện



► Quá trình công tác

- Từ 02/2006 đến 09/2011: Du học tại trường Khoa học ứng dụng Saxion-Hà Lan
- Từ 10/2011 đến 03/2014: Kỹ sư điện – Phòng Dự án công ty
- Từ 03/2014 đến 05/2015: Phó phòng dự án Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 06/2015 đến 12/2015: Trưởng phòng Đầu tư - tài chính công ty
- Từ 01/2016 đến 31/12/2017: Trưởng phòng Dự án - Đầu tư công ty
- Từ 01/01/2018 đến nay: TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty

Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh TV.HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO (Công ty liên kết), CT. HĐQT công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO (Công ty con), Phó CT.HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu (Công ty liên kết) (đến tháng 07/2025), TV.HĐQT Công ty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (Công ty liên kết).

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 3.338.432 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 1,67% trên tổng cổ phần HDC.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: LÊ QUỐC TRUNG - Thành viên Hội đồng quản trị

(Thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 10/03/1978

- Nơi sinh: Hà Tĩnh

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại



► Quá trình công tác

- Từ 07/2002 đến 2007: Phó phòng tư vấn TCDN Công ty CK BSI
- Từ 2008 đến 08/2010: Trưởng phòng TCDN Công ty CK EuroCapital
- Từ 8/2010 đến 12/2011: Giám đốc khối Tư vấn TCDN Công ty CK Habubank
- Từ 2013 đến 12/2015: Giám đốc M&A Công ty Chứng khoán SHS
- Từ 2016 đến 5/2017: Phó GD Công ty TNHH Thẩm định giá Nam Việt
- Từ 5/2017 đến 12/2020: Trưởng phòng Tư vấn; Trưởng phòng Tự doanh CTCK Vietinbank; TV.HĐQT Công ty thủy sản Kiên Hưng.
- Từ 03/2018 đến nay: TV.HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 09/2024 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Việt Tin

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: NGUYỄN ĐÌNH DUY - Thành viên Hội đồng quản trị

(Thành viên không điều hành)

- Sinh ngày: 26/01/1987

- Quê quán: TP. Hồ Chí Minh

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện Tự động hóa; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh



► Quá trình công tác

- Từ 2012 đến nay: Công tác tại công ty CP Phát triển nhà BR-VT
 - Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Đầu tư
- Ngoài ra, ông đang đảm nhận thêm chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh.

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 132.549 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,07% trên tổng số cổ phần HDC.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: **LÊ QUÝ ĐỊNH** - Thành viên Hội đồng quản trị
(Thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 06/01/1967
- Nơi sinh: Thành phố Huế
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng; Cử nhân Quản trị kinh doanh



Quá trình công tác

- Từ 12/2000 đến 6/2002: Trưởng phòng Kế hoạch Tiếp thị Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 7/2002 đến 6/2004: Phó TGĐ Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 7/2004 đến 2010: Giám đốc Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 2011 đến 2016: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 6/2016 đến 04/2022: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế
- Từ 04/2021 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
- Từ 04/2022 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Xây lắp Thừa Thiên Huế

Ngoài ra, ông Lê Quý Định còn là CT.HĐQT Công ty CP kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế, CT.HĐQT Công ty CP chế biến gỗ Thừa Thiên Huế, CT.HĐTV Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp, TV.HĐQT công ty CP Frit Huế.

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 82.333 cổ phần HDC, chiếm tỷ lệ 0,04% trên tổng số cổ phần HDC

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► Ông: **NGUYỄN TUẤN ANH** - Thành viên Hội đồng quản trị
(Thành viên độc lập)

- Sinh ngày: 13/12/1981
- Nơi sinh: Tuyên Quang
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Vật lý.



Quá trình công tác

- Từ 2003 đến 2007: Chuyên viên CTCP Giám định hàng hóa XNK Châu Á
- Từ 2007 đến 2016: Thư ký HĐQT CTCP Tập đoàn HAPACO
- Từ 2016 đến 2019: Phó Giám đốc CT TNHH VIDA Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
- Từ 2019 đến 5/2020: GD Đầu tư CTCP chứng khoán Hải Phòng thuộc Tập đoàn HAPACO
- Từ 5/2020 đến 05/2022: Chánh văn phòng, Trưởng phòng Đầu tư, Người quản trị CTCP Tập đoàn HAPACO
- Từ 04/2021 đến nay: TV, HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 01/2022 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Thiên Anh Minh

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 129 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0% trên tổng số lượng cổ phần.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

► Ông: HỒ DIỄN TIẾU - Trưởng Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 15/08/1981
- Quê quán: Xã Quỳnh Anh - Tỉnh Nghệ An
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Kiểm toán,
Cử nhân Công nghệ thông tin



► Quá trình công tác

- Từ 01/06/2007 đến 15/11/2011: Công tác tại Phòng Đầu tư - Tài chính HODECO
- Từ 16/11/2011 đến 26/03/2018: Công tác tại Phòng Tài chính - Kế toán HODECO
- Từ 31/03/2018 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát công ty

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 106.300 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,05% trên tổng số lượng cổ phần

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

► Ông: HOÀNG CHUNG KIÊN - Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 05/11/1981
- Quê quán: Phú Thọ
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng; Cử nhân Luật;
Cử nhân Kinh tế



► Quá trình công tác

- Từ 06/2005 đến 11/2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 11/2009 đến 11/2010: Phó Giám đốc XN Xây dựng số 2 của Công ty (nay là Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO)
- Từ 11/2010 đến 5/2015: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty
- Từ 6/2015 đến 12/2016: Trưởng phòng Kế hoạch - kỹ thuật Công ty
- Từ 01/2017 đến 12/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
- Từ 01/2019 đến 09/2024: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
- Từ 10/2024 đến nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây lắp HODECO
- Chức vụ hiện tại: Thành viên BKS công ty

Hiện tại, Ông đang nắm giữ 13.864 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,01% trên tổng số lượng cổ phần.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

► Ông: **PHAN VĂN THẮNG** - Thành viên Ban kiểm soát

- Sinh ngày: 12/10/1969
- Quê quán: Nghệ An
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế nông nghiệp



► Quá trình công tác

- Từ 1987 đến 1992: Học tại ĐH Nông nghiệp 1 – Hà Nội
- Từ 1994 đến 2000: Công tác tại Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT
- Từ 2000 đến 06/2022: Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO
- Từ 06/2022 đến 05/2023: Giám đốc Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO
- Từ 05/2023 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO
- Chức vụ hiện nay: TV. Ban kiểm soát công ty

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

► Ông: **LÊ VIỆT LIÊN** - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

► Ông: **ĐOÀN HỮU HÀ VINH** – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

► Bà: **MAI THỊ TUYẾT LAN** - Kế toán trưởng

- Sinh ngày: 03/11/1980
- Quê quán: Thanh Hóa
- Trình độ chuyên môn: Kế toán – Kiểm toán



► Quá trình công tác

- Từ 2003 đến 2004: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Trendsetter Fashions Việt Nam
- Từ 2004 đến 2006: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sản xuất Tân Thành
- Từ 2006 đến 2007: Giao dịch viên tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh BR-VT
- Từ 2007 đến 2011: Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu
- Từ 2011 đến 2019: Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu
- Từ 2020 đến tháng 10/2021: Kế toán trưởng Chi nhánh quản lý kinh doanh khách sạn HODECO
- Từ 11/2021 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Phát triển nhà BR-VT (HODECO)
- Từ 04/2022 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế

Hiện tại, Bà đang nắm giữ 128.880 cổ phần HDC chiếm tỷ lệ 0,06% trên tổng số lượng cổ phần.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

▶ CTCP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu

Địa chỉ:	Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	0254 3856 372
Ngành nghề kinh doanh:	Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật có liên quan, vui chơi giải trí, dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động sáng tác, nghệ thuật, vận tải hành khách đường bộ, ... Dịch vụ phục vụ đồ uống, lưu trú ngắn ngày, đại lý du lịch...
Vốn điều lệ:	645 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	47,27%

Kể từ tháng 07/2025, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu không còn là tổ chức có liên quan

▶ CTCP Xây dựng – BĐS HODECO

Địa chỉ:	Số 23 Nguyễn Hữu Cẩu, P.Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	0254 3856 646
Ngành nghề kinh doanh:	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng
Vốn điều lệ:	15 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	51%

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

▶ CTCP Bê tông & Xây lắp HODECO

Địa chỉ:	Thôn 9 Gò Găng, Xã Long Sơn, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	0254 3523 407
Ngành nghề kinh doanh:	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông, sản xuất, kinh doanh VLXD
Vốn điều lệ:	30 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	60%

▶ CTCP Đầu tư & Xây dựng HODECO

Địa chỉ:	Số 2A Bình Giả, P.Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại:	0254 3853 518
Ngành nghề kinh doanh:	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng Sản xuất bê tông, các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, cho thuê các máy móc, thiết bị xây dựng....
Vốn điều lệ:	16 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	35%

▶ Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng

Địa chỉ:	Số 259 đường 19/4, Phường Hàm Thắng, Tỉnh Lâm Đồng
Số điện thoại:	0254 3853 518
Ngành nghề kinh doanh:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Khách sạn, Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ:	250 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	90,15%

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

4. Mô Hình Quản Trị

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Dịch vụ HODECO

Địa chỉ:	Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	0254 3522 370
Ngành nghề kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê Quản lý vận hành nhà chung cư; Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Môi giới bất động sản, định giá bất động sản
Vốn điều lệ:	10 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	100%

Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận

Địa chỉ:	Thôn Kê Gà, Xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, Bình Thuận
Số điện thoại:	0907 798 388
Ngành nghề kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
Vốn điều lệ:	330 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	34,85%

Kể từ tháng 10/2025, Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận không còn là tổ chức có liên quan)

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế

Địa chỉ:	72 Đường Phạm Văn Đồng, phường Phú Xuân, Thành phố Huế
Số điện thoại:	0234 821 510
Ngành nghề kinh doanh:	Xây dựng các công trình dân dụng. Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi và các công trình hạ tầng kỹ thuật.
Vốn điều lệ:	302 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	39,97%

Công ty TNHH Si Property

Địa chỉ:	31A Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
Ngành nghề kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản
Vốn điều lệ:	1,5 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	70%

Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh

Địa chỉ:	471 Phạm Văn Đồng, Khu phố Hiệp Hoà, Phường Thanh Điền, Tỉnh Tây Ninh
Ngành nghề kinh doanh:	Xây dựng nhà ở Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Cho thuê, thuê mua nhà xưởng; dịch vụ xây dựng, kinh doanh phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi. Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư đô thị
Vốn điều lệ:	20 tỷ đồng
Tỷ lệ HODECO nắm giữ :	100%

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

5. Chiến lược Phát triển

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) nay là TP. Hồ Chí Minh. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở TP. Hồ Chí Minh, mà còn mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

Trải qua 35 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế - xã hội của TP. Hồ Chí Minh, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như: Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại Phường 7, Khu nhà ở Ngọc Tước,

Khu nhà ở đối Ngoc Tước 2, Tổ hợp Siêu thị – Văn phòng – Chung cư 21 tầng, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình Phường 9, Khu Tái Định cư Bến Đình, Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu, Khu nhà ở Đối 2 Phường 10, Chung cư Bình An, Chung cư Bình Giả Resident, Fusion suites Vũng Tàu, Tây 3/2, Hải Đăng – The Light city ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 1.997 tỷ đồng, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn. Năm 2025, tiếp tục là một năm khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và bất động sản nói riêng, mặc dù kết quả SXKD chưa đạt như mong đợi tuy nhiên đó là kết quả của sự nỗ lực phấn đấu đến từ ban lãnh đạo công ty nhằm duy trì ổn định công ăn việc làm và thu nhập cho toàn thể CB-NV.

TẠO BƯỚC ĐỘT PHÁ PHÁT TRIỂN VỮNG MẠNH



trở thành công ty bất động sản hàng đầu

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

mang lại đóng góp thiết thực cho cộng đồng

Bên cạnh mục tiêu kinh doanh, Công ty cũng thực hiện tốt công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống thiên tai, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cùng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Năm 2025 đánh dấu bước tiến quan trọng trong công tác chuyển đổi số của Công ty với việc triển khai dự án Hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp ERP HODECO. Các phần hệ: Tài chính – Kế toán, CRM, Kinh doanh và Nhân sự đã được xây dựng, đang trong quá trình hoàn thiện và đưa vào chạy thử, tạo nền tảng cho việc chuẩn hóa dữ liệu, nâng cao năng lực quản trị và điều hành, hướng tới vận hành chính thức trong năm 2026.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU VỀ HODECO

5. Chiến Lược Phát Triển

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Công ty cũng đã kiện toàn lại tổ chức bộ máy, trong đó có việc tái cấu trúc Ban nguồn vốn, thành lập Ban pháp chế, tuyển dụng các nhân sự chất lượng cao, sắp xếp lại nhân sự các phòng ban, đồng thời sắp xếp tổ chức lại cơ cấu tổ chức các phòng ban. Theo định hướng, Công ty cũng sẽ thành lập và phối hợp với các đối tác để tổ chức lại công tác bán hàng, theo đó các sản phẩm của Công ty sẽ giao cho các sản chuyên nghiệp đảm nhận việc phân phối.

Tiếp tục triển khai hệ thống KPI, hoàn thiện cơ chế trả lương theo vị trí và năng lực; đồng thời rà soát, cơ cấu lại nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả vận hành.

Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn thành phố mà còn trong phạm vi cả nước.

Năm 2025, việc phát triển dự án, bán hàng, kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO:

Phát triển các khu dân cư biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ nay là TP.Hồ Chí Minh;

Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);

Đấu giá, đấu tư, chuyển nhượng đất dự án;

Cho thuê các bất động sản của Công ty.

Đa dạng hóa các ngành nghề kinh doanh.

Trong đó có bất động sản du lịch. Tiêu biểu là dự án khách sạn Fusion suites Vũng Tàu bắt đầu đi vào hoạt động từ năm 2020.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng): Là một doanh nghiệp trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, với nhận thức và trách nhiệm của mình HODECO luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà công ty triển khai đầu tư và xây dựng. Các dự án đều được thiết kế hài hòa, gắn kết với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự chủ động của doanh nghiệp trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững và lâu dài. Với các mục tiêu hướng tới:

Vì một môi trường thân thiện và khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên

Xây dựng, phát triển lớn mạnh cùng với sự phát triển toàn diện của TP. Hồ Chí Minh

Phát triển đồng hành với việc chia sẻ trách nhiệm cộng đồng

CHƯƠNG 3

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

53

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

56

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

57



CHƯƠNG 3: ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025 khép lại, đánh dấu thêm một chặng đường đầy thử thách mà HODECO đã cùng nhau vượt qua. Dù đối mặt với những khó khăn từ thị trường bất động sản và bối cảnh kinh tế toàn cầu, chúng ta đã kiên cường và giữ vững bản lĩnh, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông, duy trì ổn định công ăn việc làm và thu nhập cho toàn thể CB-NV. Một số kết quả quan trọng công ty đã đạt được:

Chỉ tiêu Kế hoạch và Kết quả năm 2025

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2025 (đvt: tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (đvt: tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Giá trị đầu tư	2.253	1.147	51
Doanh thu	1.651	1.321	80
Lợi nhuận T.Thuế	530	813	153
Lợi nhuận sau thuế	424	641	151
Cổ tức dự kiến	15%	15% bằng cổ phiếu	
Thu nhập bình quân	15,5-16 triệu đồng/người/tháng	18,5 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách	400	66,7	16,7

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ NĂM 2025



Đối mặt với những khó khăn, thách thức lớn từ thị trường BĐS cũng như bối cảnh kinh tế không thuận lợi, HODECO chỉ đạt được 80% kế hoạch doanh thu. Tuy nhiên, HODECO đã đạt được 151% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Kết quả này là sự nỗ lực bền bỉ của toàn thể Công ty nhằm duy trì hoạt động ổn định, tối ưu hóa nguồn lực, linh hoạt điều chỉnh chiến lược để phù hợp với tình hình thực tế. HODECO tiếp tục đảm bảo có lợi nhuận, thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông, đồng thời duy trì việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Trong năm 2025, công ty tiếp tục chú trọng đến việc quản lý dòng tiền và cân đối tài chính một cách linh hoạt. Công ty đã thực hiện chào bán 500 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ để cơ cấu nợ (200 tỷ) và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị Phước Thắng. Đồng thời công ty cũng đã chào bán thành công 499.999.900.000 đồng trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu. Vốn chủ sở hữu của HODECO đạt 2.936 tỷ đồng, tăng 664 tỷ đồng so với năm 2024, đảm bảo sự vững mạnh về tài chính và khả năng phát triển dài hạn.

CHƯƠNG 3: ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH SẢN PHẨM TẠI CÁC DỰ ÁN

Trong bối cảnh thị trường còn khó khăn, công ty tiếp tục bán hàng tại các dự án trọng điểm như: Ngọc Tước, The Light và đẩy nhanh tiến độ bàn giao tại Ecotown Phú Mỹ, The Light City.

Đồng thời, HODECO cũng thực hiện các thủ tục pháp lý cho các dự án: Khu nhà ở Trăn Phú, Tây 3/2, HODECO Seavillage.... và hoàn chỉnh các thủ tục để chuyển nhượng dự án Chung cư Thống Nhất, nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Trong năm 2025, Công ty đã thành lập và phối hợp với các đối tác để tổ chức lại công tác bán hàng, theo đó các sản phẩm của Công ty sẽ giao cho các sàn chuyên nghiệp đảm nhận việc phân phối.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, HODECO tiếp tục khẳng định trách nhiệm xã hội bằng việc tham gia tích cực vào các chương trình hỗ trợ cộng đồng. Năm 2025, công ty đã dành 858 triệu đồng cho các hoạt động từ thiện, xây dựng nhà tình nghĩa, hỗ trợ học sinh nghèo hiếu học và các chương trình an sinh xã hội.

Về bảo vệ môi trường, HODECO tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình triển khai dự án, tăng cường diện tích cây xanh, sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và kiểm soát chặt chẽ quá trình thi công nhằm đảm bảo không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường xung quanh.

Kết luận

Mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, nhưng với chiến lược đúng đắn, sự điều hành linh hoạt và tinh thần đoàn kết, HODECO đã từng bước vượt qua thử thách, đảm bảo hoạt động ổn định và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển trong tương lai. Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với những giải pháp đã và đang triển khai, HODECO sẽ tiếp tục phát triển bền vững và mang lại giá trị gia tăng cho cổ đông, người lao động cũng như cộng đồng.

2. Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Hoạt Động Của Ban Tổng Giám Đốc Công Ty

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2025 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức, tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực vượt bậc, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành sản xuất kinh doanh và đạt được những kết quả đáng khích lệ.

Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội, phát huy tối đa nguồn lực, lợi thế về nhân lực, kinh nghiệm quản trị, tiềm năng đất đai, cơ sở vật chất.... cũng như lợi thế trong triển khai các dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Mặc dù không hoàn thành kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao, nhưng trong bối cảnh đầy thách thức, việc Công ty vẫn có lợi nhuận để chi trả cổ tức cho cổ đông, duy trì công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động là một thành quả đáng ghi nhận.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã đề ra các chủ trương đúng đắn, quản lý và chỉ đạo sát sao, toàn diện các mặt hoạt động của Công ty. Ban Điều hành đã 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, qua đó giúp Công ty vững vàng trước khó khăn và tiếp tục phát triển.

CHƯƠNG 3: ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

3. Các Kế Hoạch, Định Hướng Của Hội Đồng Quản Trị

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong định hướng chiến lược phát triển, HĐQT kiên định với tôn chỉ "HODECO – Mãi ấm trọn niềm tin", xem sự tin tưởng của khách hàng, cổ đông, đối tác và cán bộ nhân viên là yếu tố quan trọng nhất trong hoạt động SXKD. Dựa trên thương hiệu uy tín và kinh nghiệm hơn 35 năm, HĐQT đề ra những kế hoạch và định hướng sau:

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

Tận dụng thế mạnh quỹ đất, thương hiệu và hành lang pháp lý an toàn, HODECO tiếp tục phát triển các sản phẩm bất động sản nhà ở, khu dân cư gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự đầy đủ tiện ích.

Phát triển hệ sinh thái các bất động sản dành cho hoạt động khai thác lâu dài như trường học, bệnh viện, shophouse, bãi đậu xe...(xem xét tìm kiếm các đối tác cùng đồng hành) để đảm bảo dòng tiền ổn định.

Tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu vực tiềm năng như Huế, Bình Thuận, TP. Hồ Chí Minh, Tây Ninh...

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

Kiểm soát tốt dòng tiền, duy trì tài chính vững mạnh, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn tự có.

Linh hoạt huy động và sử dụng nguồn vốn từ nhiều kênh để đảm bảo nhu cầu tăng trưởng.

Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, chính sách gói thầu hợp lý, chọn lọc dự án tối ưu hiệu quả, chuyển nhượng những dự án ngoài kế hoạch để cân đối dòng tiền.

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

Đưa vào ứng dụng ERP và chuyển đổi số để tối ưu hiệu quả quản trị.

Chuẩn hóa quy trình quản trị, tuyển dụng, đào tạo nhân lực đảm bảo đội ngũ có trình độ cao, tâm huyết và trách nhiệm.

Chú trọng phát triển nhân sự trẻ, bổ sung lực lượng lãnh đạo kế thừa.

Cải thiện chính sách đãi ngộ vật chất và tinh thần, thu hút và giữ chân nhân tài.

CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

Thành viên & cơ cấu Ban Giám đốc	61
Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025 và triển vọng kinh tế năm 2026	61
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	69
Kế hoạch hoạt động năm 2026	81
Người lao động và các chính sách chung	91
Tình hình tài chính	93
Các khoản đầu tư lớn trong năm	95
Hoạt động phát triển quỹ đất	106
Báo cáo hoạt động Công ty con - Công ty liên kết	107
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	109
Báo cáo tác động môi trường	111

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

1. Thành Viên & Cơ Cấu Ban Giám Đốc

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN GIÁM ĐỐC

Ông: LÊ VIẾT LIÊN - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

Ông: ĐOÀN HỮU HÀ VINH – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Hội đồng quản trị)

Bà: MAI THỊ TUYẾT LAN - Kế toán trưởng

(Xem thêm phần Thành viên & Cơ cấu Ban điều hành)

Những thay đổi trong ban điều hành:

Không có.

2. Tình Hình Kinh Tế Vi Mô Năm 2025 Và Triển Vọng Kinh Tế Năm 2026

Tình hình kinh tế - xã hội năm 2025

Thuận lợi

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục ghi nhận những tín hiệu tích cực về kinh tế vi mô, chính sách pháp lý và hạ tầng phát triển đã tiếp tục tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng GDP khoảng 8,02% trong năm 2025. Mặc dù bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, kinh tế trong nước vẫn giữ được sự ổn định với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được kiểm soát, tăng khoảng 3,31% so với năm trước; các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm và tăng trưởng tín dụng có sự phục hồi sau giai đoạn trầm lắng, tạo nền tảng tương đối vững chắc cho sản xuất kinh doanh và đầu tư.

Nhiều văn bản pháp luật quan trọng có hiệu lực như Luật Kinh doanh Bất động sản mới ban hành các quy định rõ ràng hơn về điều kiện kinh doanh, minh bạch thông tin dự án và các chế định tuân thủ pháp luật, giúp giảm rủi ro pháp lý trong giao dịch và nâng cao tính minh bạch cho thị trường.

Các sửa đổi về Luật Đất đai và Luật Nhà ở tạo điều kiện thuận lợi hơn trong quản lý và sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cũng như trách nhiệm pháp lý của chủ đầu tư, góp phần củng cố niềm tin cho nhà đầu tư và người mua.

Hạ tầng giao thông, đô thị và các dự án hạ tầng chiến lược tiếp tục được đầu tư mở rộng trên toàn quốc, nhất là ở các vùng kinh tế trọng điểm, góp phần mở rộng không gian đô thị và gia tăng nhu cầu thực về nhà ở.

Theo thống kê chính thức của Bộ Xây dựng, trong năm 2025 cả nước đã hoàn thành 102.633 căn nhà ở xã hội, tương đương 102% kế hoạch năm (so với chỉ tiêu 100.275 căn). Tổng quy mô các dự án nhà ở xã hội đang triển khai đến cuối năm đạt khoảng 657.395 căn, tương đương 62% mục tiêu của Đề án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030. Việc hoàn thành vượt kế hoạch này thể hiện sự phục hồi và mở rộng nguồn cung trong phân khúc nhà ở được hỗ trợ chính sách mạnh mẽ.

Việc kéo dài giảm thuế giá trị gia tăng (VAT) đến năm 2026 tạo khung hỗ trợ cho doanh nghiệp trong các ngành, mặc dù lĩnh vực bất động sản không nằm trong đối tượng trực tiếp hưởng lợi, nhưng động thái này vẫn góp phần kéo giảm chi phí kinh doanh tổng thể và kích thích tiêu dùng nội địa.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

2. Tình Hình Kinh Tế Vĩ Mô Năm 2025 Và Triển Vọng Kinh Tế Năm 2026

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2025

Các địa phương trong đó có tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) và nay là TP. Hồ Chí Minh tăng cường phối hợp với doanh nghiệp trong việc tháo gỡ khó khăn về thủ tục, giải phóng mặt bằng và cập nhật quy hoạch theo định hướng phát triển vùng đô thị mới sau sáp nhập, tạo môi trường đầu tư thông thoáng hơn cho các nhà phát triển dự án.

Những thuận lợi nêu trên không chỉ góp phần giúp thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau giai đoạn khó khăn kéo dài, mà còn là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục định hướng chiến lược phát triển phù hợp trong năm 2025 và tạo đà cho việc hoàn chỉnh danh mục dự án, chuẩn bị nguồn lực và triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tiếp theo.

Khó khăn Năm 2025, bên cạnh những thuận lợi nhất định, nền kinh tế và thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức đáng kể, cụ thể như sau:

Mặc dù nguồn cung bất động sản và giao dịch đã có sự phục hồi so với giai đoạn 2022-2023, thị trường vẫn diễn biến thận trọng với thanh khoản chưa đồng đều giữa các phân khúc. Nhiều dự án gặp khó khăn trong việc hấp thụ sản phẩm mới khi tâm lý người mua vẫn còn dè dặt và nhu cầu chủ yếu tập trung vào phân khúc nhà ở thực thay vì đầu cơ.

Trong năm 2025, dù ba luật mới là Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã đi vào thực thi, tạo khuôn khổ pháp lý minh bạch hơn cho thị trường, nhưng việc triển khai và hướng dẫn chi tiết thi hành các luật này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Điều này gây ra độ trễ trong thực hiện các thủ tục dự án, đặc biệt là các khâu liên quan đến giao đất, phê duyệt quy hoạch, bồi thường – giải phóng mặt bằng và điều kiện mở bán, dẫn tới tiến độ triển khai dự án bị kéo dài và chi phí thực hiện dự án tăng.

Chi phí đầu tư tăng (bao gồm vật liệu xây dựng và chi phí nhân công), gây áp lực lên kế hoạch vốn và chi phí dự án. Sự gia tăng mạnh về nguồn cung trong khi dòng vốn vào thị trường còn hạn chế tạo ra sự lệch pha cung – cầu giữa các phân khúc, ảnh hưởng đến sức hấp thụ sản phẩm ngay cả khi thị trường có dấu hiệu phục hồi.

Mặc dù dòng vốn tín dụng và đầu tư vào thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi, nhu cầu vốn lớn để triển khai các dự án quy mô trung và dài hạn dẫn tới áp lực về chi phí tài chính đối với doanh nghiệp. Nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với chi phí huy động vốn cao, đồng thời phải cân đối nguồn vốn để vừa đảm bảo tiến độ dự án vừa duy trì thanh khoản hoạt động kinh doanh hằng ngày.

Người mua nhà dù quan tâm hơn đến sản phẩm có pháp lý rõ ràng trong năm 2025, nhưng sự thận trọng vẫn là xu hướng chủ đạo của thị trường. Nhiều khách hàng tiếp tục lựa chọn phân khúc nhà ở thực thay vì các sản phẩm đầu tư có rủi ro cao, khiến thị trường phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực và phân khúc.

Năm 2025, chúng ta tiếp tục đối mặt với hàng loạt khó khăn tiêu biểu nêu trên, đòi hỏi toàn thể Ban Lãnh đạo và cán bộ nhân viên Công ty nỗ lực cao độ, linh hoạt trong quản trị dự án, kiểm soát chi phí và rà soát pháp lý để hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm đã đề ra, đồng thời chuẩn bị nền tảng vững chắc cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

2. Tình Hình Kinh Tế Vi Mô Năm 2025 Và Triển Vọng Kinh Tế Năm 2026

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2026

Thuận lợi

Bước vào năm 2026, kinh tế Việt Nam tiếp tục được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực châu Á – Thái Bình Dương với triển vọng duy trì nhịp tăng trưởng mạnh mẽ. Một số tổ chức quốc tế và chuyên gia dự báo GDP Việt Nam tiếp tục mở rộng, phản ánh sự phục hồi rõ nét của các hoạt động kinh tế sau giai đoạn khó khăn trước đó, tạo nền tảng thuận lợi cho sản xuất – kinh doanh nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

Trong năm 2025–2026, các luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản tiếp tục được hoàn thiện thông qua văn bản hướng dẫn thi hành, giúp minh bạch hóa quy trình, rút ngắn thời gian cấp phép, giảm thiểu vướng mắc pháp lý đối với dự án – điều này đặc biệt có ý nghĩa trong giai đoạn phục hồi thị trường. Đồng thời, chính quyền các địa phương tăng cường phối hợp tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp trong việc xử lý thủ tục đầu tư và GPMB, góp phần gia tăng tốc độ triển khai dự án.

Thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ bước vào giai đoạn phục hồi rõ nét trong năm 2026 với nguồn cung gia tăng, đặc biệt là ở phân khúc nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Các dự án có pháp lý minh bạch và sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực sẽ thu hút tốt hơn lực cầu, đồng thời phản ánh xu hướng chuyển dịch sang tăng trưởng bền vững và thực chất hơn, thay vì phụ thuộc vào sốt giá hay đầu cơ.

Hai thị trường bất động sản trọng điểm là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được dự báo có sự phục hồi mạnh mẽ, với nguồn cung mới dồi dào và nhu cầu thực tăng lên, trong đó các khu vực dự án của công ty có thể được hưởng lợi.

Kết quả cải thiện kinh tế – tài chính trong và ngoài nước tạo niềm tin cho nhà đầu tư, dòng vốn đầu tư trở lại ở mức độ cao hơn, đồng thời kéo theo kỳ vọng về ổn định lãi suất và cơ chế tín dụng hỗ trợ doanh nghiệp phát triển sản xuất kinh doanh. Điều này góp phần giảm áp lực về vốn và tạo thuận lợi cho các dự án triển khai trong năm 2026.

Sự thay đổi về cơ cấu hành chính và định hướng phát triển vùng sau khi sáp nhập TP. HCM – Bình Dương – Bà Rịa – Vũng Tàu đã củng cố vị thế Bà Rịa – Vũng Tàu như một phần trung tâm của vùng kinh tế năng động phía Nam, mở ra cơ hội mới cho phát triển hạ tầng, nhà ở và dịch vụ gắn với chuỗi cung ứng toàn cầu. Đây là nền tảng thuận lợi mang tính chiến lược, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của HODECO và các doanh nghiệp phát triển đô thị.

Công ty đã tích lũy được quỹ đất tiềm năng cùng thương hiệu uy tín trên thị trường, đây sẽ là lợi thế quan trọng để mở rộng và chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong bối cảnh cạnh tranh khốc liệt.

Khó khăn

Năm 2026 tiếp tục đối diện với nhiều thách thức nội tại và bên ngoài nền kinh tế, đòi hỏi năng lực ứng phó linh hoạt và chiến lược điều hành hiệu quả của doanh nghiệp.

Bối cảnh kinh tế thế giới được dự báo vẫn chịu ảnh hưởng của bất ổn địa chính trị, biến động của chuỗi cung ứng toàn cầu và chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn chưa hoàn toàn ổn định. Các rủi ro này có thể ảnh hưởng đến xuất khẩu của Việt Nam và dòng vốn đầu tư nước ngoài vào các ngành sản xuất – kinh doanh, trong đó có bất động sản. Sự suy giảm trong hoạt động thương mại quốc tế và tăng trưởng chậm lại ở một số thị trường xuất khẩu chính cũng đặt ra thách thức cho tăng trưởng kinh tế trong năm 2026.

Mặc dù dự báo nhu cầu tín dụng có xu hướng tăng trong năm 2026 và lãi suất có thể được điều chỉnh linh hoạt hỗ trợ tăng trưởng tín dụng, áp lực ngân hàng, tỷ lệ nợ xấu và chi phí tài chính đối với doanh nghiệp vẫn là vấn đề cần theo dõi. Việc huy động vốn thông qua trái phiếu doanh nghiệp và tín dụng kinh doanh bất động sản có thể chịu ảnh hưởng từ biến động thị trường tài chính và quy định tín dụng chặt chẽ hơn.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

2. Tình Hình Kinh Tế Vĩ Mô Năm 2025 Và Triển Vọng Kinh Tế Năm 2026

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KT-XH BƯỚC VÀO NĂM KẾ HOẠCH 2026

Khó khăn

Mặc dù thị trường được kỳ vọng chuyển sang giai đoạn ổn định hơn, thanh khoản vẫn có thể khác biệt giữa các phân khúc, đặc biệt ở các dự án cao cấp hoặc nơi nguồn cung mới tăng mạnh. Áp lực cạnh tranh về nguồn cung sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế vẫn chưa hoàn toàn được giải quyết, tạo thách thức cho hoạt động tiêu thụ sản phẩm của doanh nghiệp.

Việc tiếp tục hoàn thiện các văn bản hướng dẫn thi hành các đạo luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản là cần thiết để giảm thiểu điểm nghẽn pháp lý. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuyển tiếp, sự chậm trễ trong ban hành hoặc áp dụng chưa nhất quán tại một số địa phương có thể tiếp tục gây khó khăn cho tiến độ dự án, tăng chi phí và kéo dài thời gian thực hiện kế hoạch kinh doanh.

Chi phí nguyên vật liệu xây dựng và nhân công dự báo vẫn neo ở mức cao trong bối cảnh thị trường phục hồi, qua đó đặt áp lực lên chi phí sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp. Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư khi nguồn cung được khai thông trở lại cũng sẽ là thách thức lớn trong việc thu hút khách hàng và duy trì biên lợi nhuận.

Ngoài ra, một số rủi ro có tính cấu trúc như biến động khí hậu, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, áp lực thuế quan từ các thị trường đối tác thương mại và bất ổn tài chính quốc tế có thể tạo ra ảnh hưởng lâu dài đối với hoạt động kinh tế - xã hội, đòi hỏi doanh nghiệp có chiến lược dự báo và dự phòng rủi ro toàn diện để thích ứng hiệu quả.

Thách thức đi kèm cơ hội, trong khó khăn có thuận lợi. Do đó, chúng ta cần tập trung nâng cao kỹ luật, tối ưu nguồn lực và tăng tốc triển khai để hoàn thành các mục tiêu trọng tâm đặt ra trong năm 2026.



CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở HẢI ĐĂNG- THE LIGHT CITY



Dự án The Light City tiếp tục là trọng tâm đầu tư và ghi nhận nguồn lực lớn trong năm 2025.

Công ty đã thúc đẩy hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất xây dựng Trường học FPT, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2029.

Công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân để thực hiện dự án: Trong năm 2025 đã thỏa thuận được 0,5 ha. Ngoài ra công ty đã thực hiện thủ tục xin tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 386 lô đất theo quy hoạch 1/500.

Về công tác quản lý thi công xây dựng:

Đã hoàn thành thi công xây dựng phần khung sườn thô và hoàn thiện mặt tiền các lô liên kế, đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng ở các căn lô LK2 (44 căn), LK4 (46 căn), LK5 (46 căn), LK7 (41 căn), LK8 (07 căn), LK9 (82 căn). Tổng số căn hoàn thành là 266/490 căn theo quy hoạch, chiếm tỷ lệ đạt 54,20%.

Đang tiếp tục triển khai thi công phần thô và hoàn thiện mặt tiền lô LK6 (29 căn/46 căn), đạt tỷ lệ hoàn thành 75%.

Đang tiếp tục triển khai thi công phần móng lô LK3 (46 căn/56 căn), dự kiến hoàn thành phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà vào ngày 31/12/2026. Tổng số căn đang triển khai thi công lô LK6, LK3 là 75/490 căn, chiếm tỷ lệ đạt 15%.

Công tác thi công xây dựng khung sườn thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà biệt thự: Đã thi công hoàn thành biệt thự căn E-08 (01/213 căn), chiếm tỷ lệ đạt 0,47%.

Đang tiếp tục triển khai thi công khung sườn và hoàn thiện mặt ngoài nhà căn biệt thự E-17, F-08 (02/213 căn), chiếm tỷ lệ đạt 0,90%.

Đã thi công hoàn thành phần giải phóng mặt bằng được bàn giao hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các hạng mục đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện, trạm xử lý nước thải), với tổng khối lượng chiều dài đường giao thông đạt 4.072/6.176,80 m, chiếm tỷ lệ đạt 66% khối lượng theo quy hoạch.

Đã triển khai thi công xong hạ tầng xã hội các hạng mục (bao gồm đường giao thông nội bộ, cây xanh, hồ bơi, hồ tiểu cảnh, trạm hiệu bộ, khu vệ sinh ngầm, tháp Hải Đăng, Kiot, cột La Mã, cổng ra vào, bậc ngồi tam cấp, sân khấu ngoài trời, 02 sân Tennis và 01 mái che thuộc công viên CX8) trong phần mặt bằng Công viên CX5 (5.178,99m²/7.839,99m²), CX8 (3.859m²/4.107,63m²). Tổng diện tích thi công công viên CX5, CX8 được 9.037,99m²/11.947,62m², chiếm tỷ lệ đạt 76% diện tích công viên theo quy hoạch và đã bàn giao cho đơn vị vận hành khai thác ngày 07/11/2025.

Đã bàn giao công viên CX5, CX8 cho đơn vị vận hành khai thác ngày 07/11/2025.

Tuy nhiên, dự án vẫn chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng, nghĩa vụ tài chính chưa đúng tiến độ và vướng mắc về xin giao, thuê đất giao thông, mua nước do Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong dự án.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỐI NGỌC TƯỚNG 2



Về pháp lý dự án:

Công tác bồi thường giải phóng một bằng trong năm 2025 đã xử lý dứt điểm 2/4 trường hợp để bàn giao đất sạch cho đơn vị thi công làm đường giao thông và tạo ra sản phẩm nền đất phục vụ cho công tác kinh doanh tại dự án. Thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất ở theo quy hoạch.

Về công tác quản lý thi công xây dựng:

Đã thi công hoàn thành phần giải phóng một bằng được bàn giao hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các hạng mục đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện), với tổng khối lượng chiều dài đường giao thông đạt 1.672m/3.000m, chiếm tỷ lệ đạt 56% khối lượng theo quy hoạch.

Hoàn thành thi công hạng mục Cổng ra vào dự án tại đường số 9 đấu nối vào đường 3/2.

Đang tiếp tục thi công đường giao thông, vỉa hè đường số 1, đường số 8 và san lấp mặt các lô H13, H14, H15, E1, E2, I9

Đang tiếp tục chờ bàn giao một bằng phần còn lại để triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật còn lại theo quy hoạch.

Công tác thi công xây dựng khung sườn thô Biệt thự: Đã hoàn thành 36/170 căn, chiếm tỷ lệ đạt 21%.

Đang tiếp tục triển khai thi công khung sườn và hoàn thiện mặt ngoài nhà các căn biệt thự G-7, H-5, H-17, F-02 (04/170 căn), chiếm tỷ lệ đạt 2,35%.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SỐ 2, PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2



Về pháp lý dự án:

Công ty vẫn đang tiếp tục kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án (được phê duyệt vào ngày 13/09/2007) do bị điều chỉnh bởi quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu - Thành phố Vũng Tàu. (được phê duyệt sau, vào ngày 06/10/2021).

Thủ tục đất đai:

Công ty tiếp tục kiến nghị đến UBND TP Hồ Chí Minh và các sở ngành có liên quan để giải quyết vấn đề Khấu trừ tiền sử dụng đất: Đất đối đất lấy hạ tầng theo Nghị quyết của Quốc hội vừa ban hành để tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến đất đai.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SỐ 2, PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Về công tác quản lý thi công xây dựng:

Đã thi công hoàn thành phần giải phóng mặt bằng được bàn giao hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các hạng mục đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện), với tổng khối lượng chiều dài đường giao thông đạt 1.630/1.870m, chiếm tỷ lệ đạt 87% khối lượng theo quy hoạch

Đã thi công hoàn thành thi công xây dựng phần khung sườn thô các căn liên kế lô C2.2 (20 căn), C2.3 (16 căn), C2.4 (16 căn). Tổng số căn hoàn thành là 52/96 căn theo quy hoạch, chiếm tỷ lệ đạt 54%.

Công tác thi công xây dựng khung sườn thô Biệt thự: Đã hoàn thành 06/114 căn chiếm tỷ lệ đạt 5,26%.

DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Về pháp lý:

Đã được UBND TP Hồ Chí Minh phê duyệt quyết định điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến tháng 09/2029.

Đã tiến hành ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thiết kế để triển khai thiết kế cơ sở nhà ở xã hội CC2, tiến tới hoàn thành hồ sơ xin phép xây dựng công trình và tiến hành khởi công trong Q1/2026.

Về công tác quản lý thi công xây dựng:

Đã thi công hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các hạng mục đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện), với tổng khối lượng chiều dài đường giao thông đạt 1.410m, chiếm tỷ lệ đạt 100% khối lượng theo quy hoạch

Hoàn thành việc đấu nối đường QH 81 đi vào trong khu vực dự án với bên ngoài dự án.

Đã thi công hoàn thành phần thi công phần khung sườn xây thô Khu nhà ở liên kế các lô LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK9. Tổng số lượng 320 căn, chiếm tỷ lệ đạt 100%. Hiện nay đang bàn giao nhà cho khách vào hoàn thiện để ở.

Chung cư xã hội CC1: Hoàn thành thi công hạng mục phần thô (bao gồm phần móng, tầng hầm và toàn bộ kết cấu bê tông cốt thép đến mái), cất nóc Chung cư nhà ở xã hội CC1 vào ngày 29 tháng 12 năm 2025, vượt tiến độ thi công, đạt tỷ lệ hoàn thành 100% hạng mục phần thô. Hiện nay, đang triển khai thi công phần hoàn thiện cho 340 căn hộ chung cư.

Về đất đai:

Đã cơ bản hoàn thiện thủ tục về đất đai: Giao đất đường mòn, Chuyển mục đích sử dụng đất.

Công tác kinh doanh:

Đang tổ chức các sự kiện hỗ trợ người dân tiếp xúc, làm hồ sơ mua nhà ở xã hội theo đúng quy định.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU



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.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG



Trong năm 2025, Công ty đã tập trung nguồn lực để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị Phước Thắng thông qua các nguồn chủ sở hữu, trái phiếu. Đến thời điểm hiện tại, công ty nhận chuyển nhượng được 12,5/ 52,53 ha đất của dự án.

CÁC DỰ ÁN M&A

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng dự án Khu du lịch Đại Dương thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Đại Dương Vũng Tàu. Đối với dự án Chung cư Thống Nhất, về cơ bản Công ty đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế.

CÁC DỰ ÁN KHÁC

► Dự án Đồng 3/2 (HODECO Seavillage)

Đang tháo gỡ các vướng mắc về việc tách dự án cho các Chủ Đầu tư liên quan và thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và 1/500.

► Dự án Khu biệt thự Trần Phú

Công ty đang thực hiện thủ tục xin Chấp thuận chủ trương đầu tư. Hiện tại đang lấy ý kiến của các cơ quan Sở ban ngành.

► Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ

Vẫn tiếp tục tạm thời dừng thủ tục đầu tư do Nhà nước chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng bàn giao đất sạch cho Công ty để thực hiện dự án.

► Dự án tại Long Điền

Đã được chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án theo thí điểm Nghị quyết 171.

Nhận chuyển nhượng: Đến thời điểm năm 2025, công ty nhận chuyển nhượng được 24,15/ 40,83 ha đất của dự án.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

CÁC DỰ ÁN KHÁC

Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng

Trong năm 2025, Công ty đã phối hợp với đối tác để tách quyền sở hữu, khai thác dự án Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng từ công ty cổ phần TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Bình Thuận sang Công ty cổ phần TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Biển Đá Vàng. Theo đó, HODECO không còn mối quan hệ với công ty Ý Ngọc Bình Thuận đồng thời tăng tỷ lệ nắm giữ tại Công ty Ý Ngọc Biển Đá Vàng lên 90.15%.

Công ty đang chờ Ban Quản lý dự án cùng với Ủy ban Xã Tân Thành lập và phê duyệt Quy hoạch phân khu du lịch ven biển Tân Thuận - Tân Thành để Công ty điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án.

Dự án Vừng Tàu Wonderland

Đang tiến hành các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 27 ha tại dự án.

Khu đô thị Cỏ Mây

Nhận chuyển nhượng được 11,5ha. Tuy nhiên, trong năm 2025, do khó khăn về mặt tài chính, việc thanh toán phải sử dụng nguồn tiền sẵn có không thể thông qua giải ngân ngân hàng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng. Tới thời điểm hiện tại hợp đồng vẫn đang tiếp tục thực hiện, khi thanh toán đủ theo quy định hợp đồng đối tác sẽ tiến hành chuyển nhượng cho Công ty trong năm 2026.

MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC

Năm 2025 đánh dấu bước tiến quan trọng trong công tác chuyển đổi số của Công ty với việc triển khai dự án Hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp ERP HODECO. Các phân hệ: Tài chính – Kế toán, CRM, Kinh doanh và Nhân sự đã được xây dựng, đang trong quá trình hoàn thiện và đưa vào chạy thử, tạo nền tảng cho việc chuẩn hóa dữ liệu, nâng cao năng lực quản trị và điều hành, hướng tới vận hành chính thức trong năm 2026.

Công ty cũng đã kiện toàn lại tổ chức bộ máy, trong đó có việc tái cấu trúc Ban nguồn vốn, thành lập Ban pháp chế, tuyển dụng các nhân sự chất lượng cao, sắp xếp lại nhân sự các phòng ban, đồng thời sắp xếp tổ chức lại cơ cấu tổ chức các phòng ban. Theo định hướng, Công ty cũng sẽ thành lập và phối hợp với các đối tác để tổ chức lại công tác bán hàng, theo đó các sản phẩm của Công ty sẽ giao cho các sản chuyên nghiệp đảm nhận việc phân phối.

Tiếp tục triển khai hệ thống KPI, hoàn thiện cơ chế trả lương theo vị trí và năng lực; đồng thời rà soát, cơ cấu lại nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả vận hành.

Trong năm 2025, công ty đã thực hiện chào bán 500 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ để cơ cấu nợ (200 tỷ) và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị Phước Thắng. Đồng thời công ty cũng đã chào bán thành công 499.999.900.000 đồng trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu để cơ cấu lại nguồn vốn công ty.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

3. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2025

CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2025 (đvt: tỷ đồng)	Kết quả năm 2025 (đvt: tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Giá trị đầu tư	2.253	1.147	51
Doanh thu	1.651	1.321	80
Lợi nhuận T.Thuế	530	813	153
Lợi nhuận sau thuế	424	641	151
Cổ tức dự kiến	15%	15% bằng cổ phiếu	
Thu nhập bình quân	15,5-16 triệu đồng/người/tháng	18,5 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách	400	66,7	16,7

CÔNG TÁC XÃ HỘI

Trong năm 2025, bên cạnh việc tập trung triển khai các dự án trọng điểm và đạt được kết quả kinh doanh tương đối tốt, Công ty vẫn luôn giữ vững tinh thần trách nhiệm với cộng đồng và tích cực tham gia các hoạt động công tác xã hội, thể hiện trách nhiệm doanh nghiệp đối với xã hội và các giá trị phát triển bền vững. Công ty đã đồng hành cùng các chương trình do UBND tỉnh, Mặt trận Tổ quốc, Liên đoàn Lao động và các cơ quan chức năng, tổ chức xã hội phát động, cụ thể như:

- Xây dựng nhà
tinh thương

Xây nhà tình nghĩa cho các hộ nghèo, gia đình chính sách, góp phần cải thiện điều kiện sống của người dân địa phương.
- Ủng hộ các quỹ

Ủng hộ quỹ phòng chống thiên tai, bão lụt, kịp thời hỗ trợ những vùng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, đảm bảo đời sống và an toàn cho người dân.
- Hỗ trợ

Hỗ trợ gia đình liệt sĩ, quỹ xóa đói giảm nghèo, thể hiện sự tri ân và chia sẻ trách nhiệm với những hoàn cảnh khó khăn trong cộng đồng.
- Ủng hộ

"Quỹ bảo trợ trẻ em", Hội Khuyến học và các hoạt động giáo dục – đào tạo, nhằm hỗ trợ học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn tiếp tục theo đuổi ước mơ học tập và phát triển nghề nghiệp.

Trong năm 2025, Công ty đã dành khoảng 858 triệu đồng hỗ trợ các hoạt động xã hội, thể hiện cam kết bền bỉ trong việc gắn kết lợi ích kinh doanh với trách nhiệm xã hội và đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng. Những đóng góp này không chỉ góp phần lan tỏa giá trị nhân văn mà còn củng cố mối quan hệ giữa doanh nghiệp với chính quyền, người lao động và cộng đồng địa phương.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

4. Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

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 2026.

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 đợt 3 và đợt 4 các căn liên kế và biệt thự còn lại trong giai đoạn 1 của dự án. Hoàn thành việc xin giao, thuê đất đường giao thông mang nước do Nhà nước quản lý.

Về đất đai

Tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 8 ha đất.

Về công tác quản lý thi công xây dựng

Tiếp tục thi công phần mặt bằng phần hạ tầng kỹ thuật còn lại bao gồm đất chưa giải phóng và đất xen kẹt của nhà nước để triển khai thi công theo đúng quy hoạch.

Tiếp tục triển khai thi công phần thô và hoàn thiện một tiến lô LK6 (29 căn/46 căn), dự kiến hoàn thành bàn giao nhà vào ngày 31/03/2026.

Tiếp tục triển khai thi công phần thô và hoàn thiện một tiến lô LK3 (46 căn/56 căn), dự kiến hoàn thành bàn giao nhà vào ngày 31/12/2026.

Tiếp tục bàn giao nhà liên kế cho khách hàng vào hoàn thiện.

Tiếp tục triển khai thi công khung sườn và hoàn thiện mặt ngoài nhà căn biệt thự E-17, F-08 (02/213 căn) và triển khai thi công các biệt thự còn lại trong quy hoạch

Tiếp tục triển khai thi công các hạng mục còn lại thuộc công viên CX5, CX8 ngay sau khi có mặt bằng.

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỎI NGỌC TƯỚC 2

Về pháp lý dự án

Phối hợp với cơ quan Nhà nước để xử lý bồi thường giải phóng mặt bằng dứt điểm 02 trường hợp nằm trên đường quy hoạch số 1 và các trường hợp khác. 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 quản lý thi công xây dựng

Tiếp tục triển khai thi công đường giao thông, vỉa hè đường số 1, đường số 8 và san lấp mặt các lô H13, H14, H15, E1, E2, I9

Tiếp tục triển khai thi công phần hạ tầng kỹ thuật còn lại ngay sau khi có mặt bằng.

Tiếp tục triển khai thi công khung sườn và hoàn thiện mặt ngoài nhà các căn biệt thự G-7, H-5, H-17, F-02, và các căn biệt thự còn lại trong dự án.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SỐ 2, PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2

Về pháp lý dự án

Hoàn thành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

Giải quyết dứt điểm tiền sử dụng đất đối với khẩu trừ và đối đất lấy hạ tầng. Nhận chuyển nhượng thêm: 1ha.

Về công tác quản lý thi công xây dựng

Tiếp tục triển khai thi công phần hạ tầng kỹ thuật còn lại ngay sau khi có mặt bằng.

Tiếp tục triển khai thi công các căn liên kế còn lại ngay sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 được phê duyệt.

Về thi công nhà biệt thự

Tiếp tục triển khai thi công khung sườn và hoàn thiện mặt ngoài nhà các căn biệt thự còn lại trong dự án.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

4. Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

DỰ ÁN ECOTOWN PHÚ MỸ

Về pháp lý của dự án:

Hoàn thành mở bán Chung cư CC1. Xin cấp phép xây dựng và khởi công chung cư NOXH CC2. Hoàn thành xin giao/ thuê đất xen kẽ trong dự án. Các thủ tục đất đai khác: hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất sau khi UBND tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án, mua thêm đất 200 m² còn lại của Chung cư CC1.

Về công tác quản lý thi công xây dựng

Tiếp tục bàn giao nhà liên kế cho khách vào hoàn thiện.

Tiếp tục triển khai thi công phần hoàn thiện cho 340 căn hộ chung cư nhà ở xã hội, dự kiến bàn giao nhà cho khách hàng về ở vào cuối năm 2026.

Kế hoạch sẽ triển khai thi công Chung cư nhà ở xã hội CC2 (Eco Home 2), dự kiến trong năm 2026

DỰ ÁN FUSION SUITES VŨNG TÀU

Về pháp lý của dự án:

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.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG

Nhận chuyển nhượng thêm: 20 ha

CÁC DỰ ÁN KHÁC

▶ Dự án Đông 3/2 (HODECO Seavillage)

Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án và Đề xuất điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư về tiến độ, mục đích, quy mô thực hiện dự án.

▶ Dự án Khu biệt thự Trần Phú

Hoàn thành xin chấp thuận chủ trương đầu tư, xin phê duyệt tổng mặt bằng rút gọn và xin thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

▶ Chung cư Thống Nhất

Hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng với công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB).

▶ Dự án nhà ở XH HODECO Phú Mỹ

Tiếp tục kiến nghị cơ quan nhà nước giải phóng mặt bằng, bàn giao đất sạch và xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và phân kỳ đầu tư theo giai đoạn).

▶ Dự án tại Long Điền

Nhận chuyển nhượng thêm 16,68 ha đất còn lại của dự án

▶ Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng

Tiếp tục làm việc với đối tác để nâng tỷ lệ sở hữu lên đủ 95,15%. Bố trí nhân sự để tiếp quản và vận hành công ty.

Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

4. Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

CÁC DỰ ÁN KHÁC

Vùng Tàu Wonderland

Tiếp tục thực hiện các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch quốc gia tách dự án ra khỏi quy hoạch rừng phòng hộ..

Khu đô thị Cỏ Mây

Tiếp tục thực hiện các thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7 ha đất còn lại.

Đổi 02, Phường 10

Hoàn thành việc thỏa thuận giải phóng mặt bằng và thi công phần đường kết nối đường Phạm Văn Đồng với đường Bùi Thiện Ngộ liên quan đất ông Trí và hoàn thành thi công phần cây xanh cách ly hành lang lưới điện.

Khu đô thị mới Phú Mỹ

Hoàn thành cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (03 Khu đất công cộng) và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 lô đất trường mầm non.

Cụm công nghiệp

Hoàn thành trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư 01 cụm công nghiệp.

1,2ha Bãi sau

Hoàn thành chấp thuận cho phép nhận chuyển nhượng, và thực hiện nhận chuyển nhượng.

CÁC CHỈ TIÊU PHẤN ĐẤU CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	Kết quả SXKD 2025 (ĐVT: tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2026 (ĐVT: tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Giá trị đầu tư	1,147	3.511	309,6
Doanh thu	1,321	1.959	148,3
Lợi nhuận T.Thuế	813	616	75,7
Lợi nhuận sau thuế	641	493	76,9
Cổ tức dự kiến	15% bằng cổ phiếu	15% bằng cổ phiếu	
Thu nhập bình quân	18,5 triệu đồng/người/tháng	18,5 triệu đồng/người/tháng	
Nộp ngân sách	66,7	255	382

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 sĩ, 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 2026, Công ty sẽ dành khoảng 1 tỷ đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

4. Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

Để hoàn thành các mục tiêu và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, trên cơ sở nền tảng kết quả đạt được trong năm 2025, Công ty cần tập trung triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp trọng tâm sau:

▶ Tập trung đầu tư trọng điểm, cơ cấu danh mục dự án

Ưu tiên nguồn lực cho các dự án trọng điểm, có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai nhanh và tạo doanh thu, lợi nhuận trong ngắn và trung hạn. Tiếp tục rà soát, cơ cấu lại danh mục dự án theo hướng hiệu quả, tránh đầu tư dàn trải; chủ động xem xét chuyển nhượng, hợp tác đầu tư hoặc liên doanh khai thác một số dự án phù hợp nhằm cân đối dòng tiền và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

▶ Đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý và giải phóng mặt bằng

Tập trung chỉ đạo quyết liệt công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản mới; tăng cường làm việc với các cơ quan chức năng để tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh. Đồng thời, đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng bằng các phương án linh hoạt như thỏa thuận bồi thường, hoán đổi quỹ đất, hợp tác đầu tư với người sử dụng đất để sớm tạo quỹ đất sạch phục vụ triển khai dự án.

▶ Tổ chức thi công hiệu quả, bảo đảm tiến độ và chất lượng

Tập trung chỉ đạo thi công các dự án đúng tiến độ kế hoạch; tăng cường quản lý nhà thầu, kiểm soát chất lượng, khối lượng và chi phí đầu tư xây dựng. Tuân thủ nghiêm các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, bảo đảm chất lượng sản phẩm, mỹ quan và giá trị bền vững của các công trình.

▶ Phát triển hệ thống bán hàng và chiến lược kinh doanh linh hoạt

Củng cố và phát triển hệ thống bán hàng chuyên nghiệp thông qua các công ty con, công ty liên kết, các sàn giao dịch BĐS; đa dạng hóa kênh phân phối; tăng cường hoạt động marketing, truyền thông thương hiệu gắn với từng dự án. Chủ động xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt, phù hợp diễn biến thị trường và nhu cầu thực của khách hàng, nhằm nâng cao khả năng hấp thụ sản phẩm và tối ưu dòng tiền.

▶ Ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số

Đẩy mạnh ứng dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ mới trong thiết kế, thi công, quản lý dự án, quản trị doanh nghiệp và bán hàng. Tiếp tục triển khai các giải pháp chuyển đổi số, ERP, E-Office, dữ liệu tập trung nhằm nâng cao năng suất lao động, minh bạch quản trị, giảm chi phí và nâng cao năng lực điều hành.

▶ Quản lý tài chính chặt chẽ, bảo đảm dòng tiền

Tăng cường quản trị tài chính, kiểm soát dòng tiền và chi phí; chủ động cân đối nguồn vốn cho từng dự án. Đa dạng hóa các kênh huy động vốn phù hợp quy định pháp luật; tiếp tục tái cơ cấu các khoản vay, trái phiếu theo hướng an toàn, hiệu quả; nâng cao năng lực dự báo tài chính để bảo đảm thanh khoản và ổn định hoạt động SXKD.

▶ Thực hành tiết kiệm, tối ưu hóa chi phí

Triển khai đồng bộ các giải pháp tiết kiệm trong đầu tư xây dựng, vận hành và mua sắm; tăng cường kiểm soát chi phí ở tất cả các khâu, coi tiết kiệm là giải pháp trực tiếp để gia tăng lợi nhuận và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

▶ Phát triển nguồn nhân lực và đội ngũ kế thừa

Tiếp tục đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên về chuyên môn, kỹ năng quản trị, pháp lý, tài chính và công nghệ số. Xây dựng đội ngũ kế thừa có đủ năng lực, phẩm chất đạo đức để đảm nhiệm các vị trí chủ chốt; tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, kỷ cương, gắn kết và phát huy tối đa năng lực của người lao động.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

4. Kế Hoạch Hoạt Động Năm 2026

CÁC BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

► Bảo đảm an toàn lao động và quản lý rủi ro

Thực hiện nghiêm các quy định về an toàn, vệ sinh lao động tại công trường; tăng cường kiểm tra, giám sát nhằm phòng ngừa tai nạn. Đồng thời, chủ động nhận diện và quản trị rủi ro về pháp lý, tài chính, thị trường trong quá trình triển khai dự án và hoạt động kinh doanh.

► Tăng cường quản trị doanh nghiệp và kỷ luật điều hành

Nâng cao vai trò chỉ đạo, điều hành của Ban Lãnh đạo; phát huy tinh thần trách nhiệm, kỷ luật, kỷ cương trong toàn hệ thống. Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát nội bộ; bảo đảm tuân thủ pháp luật, quy chế và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.

► Phát động phong trào thi đua và xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Phối hợp với Công đoàn, Đoàn Thanh niên tổ chức các phong trào thi đua yêu nước, lao động sáng tạo, học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh; khuyến khích sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn Công ty. Quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; xây dựng văn hóa doanh nghiệp đoàn kết, nhân văn, kỷ luật và năng động.

Năm 2026 được dự báo tiếp tục là một năm nhiều thách thức, đòi hỏi Công ty phải chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị và tổ chức thực thi quyết liệt hơn. Với sự đồng hành của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và sự nỗ lực của toàn thể Cán bộ – Nhân viên, Công ty quyết tâm triển khai đồng bộ các giải pháp đã đề ra, phấn đấu hoàn thành các mục tiêu, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, bảo đảm ổn định và phát triển bền vững.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

5. Người Lao Động Và Những Chính Sách Chung

NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ CHÍNH SÁCH

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN **118 NGƯỜI**

(Chỉ tính văn phòng công ty; không tính Chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn HODECO).

Theo cấp quản lý

Quản lý	Nhân viên
24 người	94 người

Theo trình độ học vấn

Lao động phổ thông	Trung cấp
17 người	10 người
Đại học, Cao đẳng	Trên đại học
65 người	24 người

Yếu tố con người là nhân tố quan trọng nhất để phát triển công ty bền vững*

Chính vì lẽ đó, công ty vô cùng 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.

Giữ vững chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương, thưởng, du lịch nghỉ dưỡng, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe.....

Năm 2025, nhiều CB-CNV Công ty đã được bình xét khen thưởng vì thành tích tốt trong lao động sản xuất kinh doanh. Cụ thể:

Khen thưởng tập thể: Có 01 tập thể được công nhận "Tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ"; 06

tập thể được công nhận "Tập thể hoàn thành tốt nhiệm vụ"

Khen thưởng cá nhân, công nhận "Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ" cho 18 cá nhân.

6. Tình Hình Tài Chính

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	4.877	6.082	124
Doanh thu thuần	546	456	83,5
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	130	815	626,9
Lợi nhuận khác	-40,3	-1,7	4,2
Lợi nhuận trước thuế	89,7	813	906,3
Lợi nhuận sau thuế	66,9	641	958
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12% (*)	15% (*)	

Ghi chú:

*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2025 sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026.

Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

6. Tình Hình Tài Chính

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn</i>	1,08	1,64
Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</i>	0,45	0,87
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	0,53	0,52
Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,15	1,07
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho: <i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho</i>	0,24	0,24
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,11	0,07
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	12,2	1,4
Hệ số : Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	2,94	0,22
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	1,37	0,1
Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	23,80	1,79

Ghi chú: Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2025

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

HẢI ĐĂNG - THE LIGHT CITY (GIAI ĐOẠN 1)



Giá trị đầu tư trong năm

68,946 TỶ ĐỒNG

Quy mô dự án

Tổng diện tích 49,2 ha.

Dự án bao gồm:

490 căn nhà liên kế (diện tích đất khoảng 51.702m²) có diện tích từ 100 – 157 m²

213 căn biệt thự (diện tích đất khoảng 68.193m²) có diện tích từ 239 – 561 m²

Khoảng 400 căn hộ chung cư (diện tích đất khoảng 6.774m²)

Còn lại là phần diện tích xây dựng các công trình công cộng, cây xanh,...

Tổng mức đầu tư:

Giai đoạn 1: Ước tính 2.756 tỷ đồng (TMĐT này chưa bao gồm chi phí đầu tư chung cư và các công trình công cộng)

Giai đoạn 2: Khoảng 6.511 tỷ đồng (TMĐT này chưa bao gồm chi phí đầu tư các công trình công cộng)

Tình hình thực hiện dự án:

Nhà ở

Số lượng nhà ở đã đầu tư xây dựng hoàn thành nghiệm thu: công ty đã và đang thi công xong khoảng 80% các lô liên kế của dự án

Công trình hạ tầng kỹ thuật

Công ty đang xây dựng phần thô, hoàn thiện một phần các căn liên kế còn lại

Công trình hạ tầng xã hội

Đã hoàn thành hạng mục HTKT

Đã thi công xong khoảng 95% 02 công viên CX5, CX8



CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

ECOTOWN PHÚ MỸ



Giá trị đầu tư trong năm

101,487 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích đất:	63.515,3 m ²
Đất ở:	39.874,2 m ²
Đất công trình công cộng:	3.319 m ²
Đất giao thông đối nội:	13.114,07 m ²
Đất giao thông đối ngoại:	7.208 m ²
Quy mô dân số:	khoảng 2.500 người
Tổng mức đầu tư:	khoảng 497 tỷ
Sản phẩm cung cấp:	
Nhà ở liên kế:	319 căn; Chung cư CC1: 13 tầng; Chung cư CC2: 18 tầng.

Tổng mức đầu tư:

497 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án:

Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Đã có giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật; Đã có giấy phép xây dựng công trình nhà ở liên kế.

Công ty triển khai thiết kế và xin phép xây dựng 02 block Nhà ở xã hội CC1 và CC2. Công ty đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở cho block NOXH CC2

Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 để đảm bảo dành đủ quỹ đất để đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và thực hiện chính sách của Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng nhà xã hội

Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đường 81 nối tiếp và kết nối dự án. Đã hoàn thành xin cấp phép xây dựng và đang thi công chung cư NOXH CC1

Đã hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Đã triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đã hoàn thành xây dựng khung sườn nhà liên kế của dự án theo đúng tiến độ và quy hoạch được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), UBND thị xã Phú Mỹ (cũ) phê duyệt và đang bàn giao nhà cho khách hàng. Công ty đang thi công xây dựng nhà ở xã hội CC1 và đang thiết kế CC2 thuộc dự án

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

KHU NHÀ Ở CỎ MÂY



Giá trị đầu tư trong năm 202,6 tỷ đồng

Quy mô dự án

Tổng diện tích dự kiến: 28,3 ha.

Diện tích đã thỏa thuận nhận: 18,5 ha

chuyển nhượng QSDĐ:

Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.684 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đang tiến hành giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đang thực hiện đăng ký Kế hoạch sử dụng đất hàng năm; Chưa lập thủ tục đầu tư và quy hoạch 1/500.

Đã nhận chuyển nhượng được 11,5ha; chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với 01 thửa, diện tích thửa đất là 70.381,0 m² sẽ thực hiện trong năm 2026.

NGỌC TƯỚC 2



Giá trị đầu tư trong năm

21,407 tỷ đồng

Quy mô dự án

Tổng diện tích phê duyệt quy hoạch: 25 ha.

Tổng diện tích được giao để thực hiện: 17,6 ha

Diện tích đất ở:

Nhà biệt thự: 79.735,8 m²

Nhà tái định cư: 7.648,7 m²

Nhà cao tầng: 6.770 m²

Diện tích đất trường học, nhà trẻ: 43.643,9 m²

Diện tích đất cơ quan: 30.476,59 m²

Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: 26.850,2 m²

Diện tích cây xanh: 12.328,8 m²

Diện tích đất giao thông: 32.940,71 m²

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

NGỌC TƯỚC 2

Trong Khu Biệt thự Đối Ngọc Tước 2, ứng với các lô đất là 12 mẫu nhà khác nhau được thiết kế đa dạng, hợp lý, sang trọng để khách hàng có thể chọn lựa phù hợp với nhu cầu và sở thích của gia đình.

Tổng mức đầu tư 570 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án

Đã có chấp thuận chủ trương và địa điểm; Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500; Dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp cho tiếp tục xây dựng và không cần phải cấp Giấy phép xây dựng; Đã hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500.

Đã thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, san nền... cho Lô A, B, D, E, F và bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý (lô F chưa bàn giao).

Hoàn thành thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, cấp thoát nước) các đường 1,8,9,10 và san lấp mặt bằng phần còn lại các lô G, H, I, K, E, L, M phần mở rộng mặt bằng. Hoàn thành và đấu nối giao thông cống lỏi vào dự án từ đường 3/2 đi vào đường số 9.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA TÂY ĐƯỜNG 3/2



Giá trị đầu tư trong năm 2,235 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích đất:	Khoảng 6,3 ha	Diện tích đất ở:	41.593,2 m2
Diện tích đất cây xanh:	150 m2	Diện tích đất giao thông:	21.604,6 m2
Sản phẩm cung cấp:	Nhà liên kế 73 căn; Biệt thự 112 căn		
Tổng mức đầu tư:	689 tỷ đồng		

Tình hình thực hiện dự án:

Đã có quy hoạch 1/500; đang xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 phần diện tích dự án tiếp giáp tuyến giao thông mang thoát nước của thành phố.

Đã thi công xong phần hạ tầng kỹ thuật.

Đã thi công xong phần khung sườn các mẫu nhà liên kế.

Đang tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân để giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại khoảng 2ha của dự án tiếp giáp đường quy hoạch Hàng Diều.

Đã ký hợp đồng với HDBank để hỗ trợ khách hàng vay vốn khi mua sản phẩm tại dự án.

Phối hợp các phòng liên quan bàn giao các nhà liên kế, biệt thự cho khách hàng trên phần diện tích hoàn thành.

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC THẮNG



Giá trị đầu tư trong năm 330,190 tỷ đồng

Quy mô dự án

Diện tích khu đất Khoảng 778.279 m²

Dự án có quy mô sau điều chỉnh khoảng 525.337,83 m²

Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.915 tỷ đồng
(TMDT này chỉ gồm chi phí đầu tư HTKT)

Tình hình thực hiện dự án:

Công ty hiện đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý tại dự án. Khẩn trương hoàn thành và có giấy phép quy hoạch 1/500 của dự án (điều chỉnh).

Đã hoàn thành xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Đến nay công ty đã thỏa thuận được: 12 ha

KHU ĐÔ THỊ LONG ĐIỂN



Giá trị đầu tư trong năm 219,650 tỷ đồng

Quy mô dự án

Tổng diện tích dự kiến 40,83 ha

Diện tích đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ 28,93 ha

Tổng mức đầu tư: 2.466 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án:

Đang tiến hành giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chưa lập thủ tục đầu tư và quy hoạch 1/500.

Công ty đã hoàn thành đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 để thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo.

Đang xin chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án theo thí điểm Nghị quyết 171

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

7. Các Khoản Đầu Tư Lớn Trong Năm

KHU DU LỊCH BIỂN ĐÁ VÀNG



Giá trị đầu tư trong năm 134,928 tỷ đồng

Quy mô dự án 8,62ha

Tổng mức đầu tư: khoảng 1.396 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án:

Trong năm 2025, Công ty đã phối hợp với đối tác để tách quyền sở hữu, khai thác dự án Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng từ Công ty CP TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Bình Thuận sang Công ty CP TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Biển Đá Vàng. Theo đó, HODECO không còn mối quan hệ với Công ty Ý Ngọc Bình Thuận đồng thời tăng tỷ lệ nắm giữ tại Công ty Ý Ngọc Biển Đá Vàng lên 90.15%

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang được Tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh. Công ty đang chờ để điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án.

8. Hoạt Động Phát Triển Quỹ Đất

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Trong năm 2025, công ty cũng đã thực hiện việc trích lập quỹ đất tại The Light city giai đoạn 1 và 2, Long Điền, Cỏ Mây, Phước Thắng...; tiếp tục làm việc với các cơ quan ban ngành liên quan để đẩy nhanh tiến độ công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án Ngọc Tước 2, Wonderland ...

Công ty đã thực hiện việc tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc - Biển Đá Vàng là 90.15%, qua đó gián tiếp sở hữu quỹ đất 8,6ha tại Dự án Khu du lịch Biển Đá Vàng

Ngoài ra, Ban điều hành công ty cũng đang nỗ lực tìm kiếm các quỹ đất phù hợp với định hướng chiến lược của công ty để tiến hành nhận chuyển nhượng khi điều kiện thuận lợi. Tại thời điểm lập báo cáo, Công ty đang phối hợp với đối tác để nhận Quyền sử dụng đất tại Phường Vũng Tàu (1,2ha) thông qua Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

9. Báo Cáo Hoạt Động Công Ty Con - Công Ty Liên Kết

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lắp HODECO

Với kinh nghiệm nhiều năm sản xuất bê tông cung cấp cho các công trình công nghiệp và dân dụng, Công ty chuyên sâu trong lĩnh vực: xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất ống cống ly tâm, gạch vỉa hè, gạch bê tông nhẹ. Sản xuất bột trét tường đặc biệt là chuyên sâu về cung cấp bê tông tươi. Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng phấn đấu vươn lên để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này.

Qua từng năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển về mọi mặt, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao, thị trường của Công ty không ngừng mở rộng trong và ngoài tỉnh.

Năm 2025, doanh thu đạt: 198.325 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 4.796 triệu đồng.

Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản HODECO

Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, khu nhà ở phía Tây đường 3/2, dự án Hải Đăng ...

Năm 2025, doanh thu đạt: 58.017 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 445 triệu đồng

Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh

Đang tiến hành thủ tục đầu tư

Công ty TNHH SI Property

Đang kiện toàn bộ máy Công ty

Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Dịch vụ HODECO (HODECO HUB)

HODECO HUB có tiền thân là Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu – Xi nghiệp Dịch vụ Du lịch. Sau đó, đơn vị được tái cơ cấu và đổi tên thành Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản và Dịch vụ HODECO (HODECO M&S).

Đến ngày 27/11/2025, sau quá trình sắp xếp và tái cấu trúc hoạt động, công ty chính thức đổi tên thành Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản & Dịch vụ HODECO (HODECO HUB), là doanh nghiệp sở hữu 100% vốn của Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

HODECO HUB đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực tư vấn, môi giới, đầu tư kinh doanh bất động sản, quản lý, vận hành và kinh doanh các dịch vụ liên quan đến bất động sản như cho thuê mặt bằng, bãi xe, bảo trì máy móc thiết bị

Năm 2025, doanh thu đạt: 13.253 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt: 762 triệu đồng.

CTCP ĐT XD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu

HODECO đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại thời điểm 07/2025.

Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận

HODECO đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại thời điểm 10/2025.

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:

Trong những năm vừa qua, Công ty đã sản xuất được vừa xây tổ chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bàn tỉnh. Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : chung cư Bình Giã, Fusion suites Vũng Tàu...

Công ty CP TM&DV bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng

Đang tiến hành thủ tục đầu tư

CHƯƠNG 4: BẢO CẢO CỦA BGD VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

10. Thông Tin Cổ Phiếu Và Quan Hệ Nhà Đầu Tư

CỔ PHẦN

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông đặc biệt		29.005.160	29.005.160	14,52
Hội đồng quản trị		28.756.116	28.756.116	14,40
Nước ngoài				
Trong nước		28.756.116	28.756.116	14,40
Ban Giám đốc(*)				
Ban kiểm soát		120.164	120.164	0,06
Kế toán trưởng(*)		128.880	128.880	0,06
Người được UQCBT(*)				
II. Cổ phiếu quỹ				
III. Công đoàn Công ty		67.178	67.178	0,03
IV. Cổ đông khác		170.682.233	170.682.233	85,45
Trong nước		167.857.024	167.857.024	84,03
Cá nhân		164.869.954	164.869.954	82,54
Tổ chức		2.987.070	2.987.070	1,50
Nước ngoài		2.825.209	2.825.209	1,41
Cá nhân		1.137.759	1.137.759	0,57
Tổ chức		1.687.450	1.687.450	0,84
Tổng cộng		199.754.571	199.754.571	100,00

*Ghi chú

Ban giám đốc gồm: Ông Lê Viết Liên – TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Hà Vinh – TV.HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Người được ủy quyền Công bố thông tin: Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 18/03/2026 do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh cung cấp.

CƠ CẤU VỐN

(ĐVT: nghìn đồng)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng giá trị	Tỷ lệ (%)
	Giá trị	%	Giá trị	%		
Tổng vốn đầu tư CSH	1.969.293.620	97,37	28.252.090	1,41	1.997.545.710	100
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	176.708.730	8,85	-	-	176.708.730	8,85
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	192.687.960	9,65	-	-	192.687.960	9,65
Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.599.225.150	80,06	28.252.090	1,41	1.627.477.240	81,47
Công đoàn Công ty	671.780	0,03	-	-	671.780	0,03
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-

*Ghi chú

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 18/03/2026 do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh.

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2025, vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng từ 1.783 tỷ đồng lên đến 1.997 tỷ đồng (tăng hơn 214 tỷ đồng) do Công ty tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 12%.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

11. Báo Cáo Tác Động Môi Trường

Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như: gạch B-block nhẹ không nung, các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên ...v.v...

Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công các công trình nhà cao tầng, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn...), nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn

Tiêu thụ năng lượng

Tiết kiệm điện năng sử dụng do với định mức để ra ở các hạng mục công trình. Tăng cường sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên cho các công trình : các sản phẩm sử dụng năng lượng mặt trời, ...

Lựa chọn các mẫu thiết kế có thể tận dụng tối đa ánh sáng và không khí tự nhiên cho các căn hộ, góp phần giảm lượng điện năng tiêu thụ.

Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiến bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên, không gian xanh, hệ thống đóng ngắt tự động, cảm ứng tự động trong các công trình chung cư, cao ốc ...

Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

Tiêu thụ nước

(mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức.

Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình của công ty.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, sử dụng lao động tại địa phương nhằm giảm lượng nước thải, xây dựng công trình vệ sinh tại các công trường đảm bảo vệ sinh công cộng.

Hạn chế hết mức tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu, thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo an toàn sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận. Đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài.

Phấn đấu hoàn thành trước thời hạn các hạng mục công trình.

Sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên, chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu cộng đồng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng...v.v..

Tích cực tham gia và ủng hộ các phong trào bảo vệ môi trường do các ban ngành phát động.

Lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo an toàn xây dựng, đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo quy định về giảm thiểu tiếng ồn cho các khu vực lân cận quanh công trình xây dựng.

CHƯƠNG 4: BẢO CÁO CỦA BGĐ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2026

11. Báo Cáo Tác Động Môi Trường

► Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách liên quan đến người lao động

Nâng cao trình độ chất lượng lao động, chú trọng công tác đào tạo, xây dựng các chế độ phúc lợi cho nhân viên.

Số lượng lao động thường xuyên được công ty sử dụng trung bình trong năm 2025 khoảng 118 người, với mức lương bình quân là 18,5 triệu đồng/người.

Duy trì mức lương ổn định cho cán bộ, nhân viên.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về an toàn lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp..

Xây dựng chế độ lương thưởng cạnh tranh, duy trì các chương trình phúc lợi khác cho nhân viên như: du lịch nghỉ dưỡng, hoạt động văn hóa tinh thần chào mừng các ngày Lễ, Tết.

Hỗ trợ các cá nhân phát triển bản thân cả trong công việc chuyên môn lẫn ngoài xã hội. Duy trì và hỗ trợ các tổ chức đoàn thể của công ty trong các hoạt động chăm sóc tinh thần và gắn kết người lao động, giữ vững tôn chỉ "HODECO là một gia đình".

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Theo dõi và đánh giá liên tục khả năng làm việc của nhân viên, lên kế hoạch đào tạo phù hợp với năng lực và công việc chuyên trách.

Hỗ trợ về kinh phí và thời gian học tập.

Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc.

► Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Phương châm gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển công ty phải song hành cùng đóng góp cho xã hội.

Đóng góp cho các hoạt động xã hội công ích của địa phương, các phong trào vì môi trường, đến an dân nghĩa, hỗ trợ thiên tai..

Nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty, chú trọng về năng lượng sạch, tiết kiệm nhiên liệu và nước, đồng thời gia tăng các tiện ích công cộng đi kèm nhằm phục cộng đồng.

Trong năm, Công ty đã 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

Trong năm 2025, Công ty đã dành gần 858 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

► Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Không có.

CHƯƠNG 5

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng Quản trị	115
Báo cáo của Ban Kiểm soát	123
Báo cáo quản trị	145
Quản trị rủi ro	153
Tuân thủ pháp luật	154



CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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



Ông. Đoàn Hữu Thuận



Ông. Lê Viết Liên



Ông. Đoàn Hữu Hà Vinh



Ông. Lê Quốc Trung



Ông. Nguyễn Đình Duy



Ông. Lê Quý Định



Ông. Nguyễn Tuấn Anh

Trong năm 2025, HĐQT công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần phát triển nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau:

Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định. Năm 2025, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 35 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:

- ▶ Thông qua các công việc liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và Đại hội cổ đông bất thường năm 2025
- ▶ Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;
- ▶ Định hướng, chỉ đạo về tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- ▶ 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
- ▶ Lựa chọn và ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025;
- ▶ Thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông;
- ▶ Chỉ đạo thực hiện các công việc liên quan đến chào bán 500 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ và 499.999.900.000 đồng trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu.
- ▶ 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;
- ▶ Chỉ đạo thực hiện các công việc liên quan đến chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu cho đối tác theo đúng quy định
- ▶ Phối hợp với đối tác để thực hiện đầu tư vào các dự án khu công nghiệp. Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, bộ máy công ty

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các chỉ tiêu đạt được trong năm (các chỉ tiêu hợp nhất):

- ▶ Doanh thu : **1.321 tỷ đồng**
- ▶ Lợi nhuận trước thuế : **813 tỷ đồng**

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành. Tuy vậy, do một số các nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình chỉ đạo triển khai các hoạt động, một số dự án của công ty không được triển khai theo kế hoạch đề ra.

Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Chủ tịch HĐQT không còn kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc công ty (từ tháng 5/2019). Việc tách bạch chức danh giúp Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên tâm dành nhiều thời gian để xem xét và đưa ra định hướng cho Công ty tốt hơn.

Có 2/7 thành viên HĐQT đồng thời kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong Công ty nên các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm.

Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao. Chính vì vậy các cuộc họp Hội đồng quản trị tuy tranh luận với rất nhiều ý kiến song khi kết luận và biểu quyết tương đối thống nhất. Sự đồng thuận cao, tinh thống nhất qua tranh luận thực tiễn đã tạo nên sức mạnh cho một tập thể HĐQT năng động, sáng tạo.

Tóm lại:

Năm 2025 tiếp tục là một năm cực kỳ khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và bất động sản nói riêng, những khó khăn đã vượt ra khỏi mọi phạm vi của các dự báo. Mặc dù kết quả SXKD không đạt như mong đợi. Tuy nhiên, với sự đồng lòng và nỗ lực của Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành thì đó là kết quả của sự nỗ lực phấn đấu đến từ HĐQT cũng như Ban lãnh đạo công ty.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	03/NQ-HĐQT	15/01/2025	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
2	04/NQ-HĐQT	15/01/2025	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
3	09/NQ-HĐQT	18/02/2025	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
4	17/QĐ-HĐQT	24/03/2025	Quyết định về việc triệu tập đại hội cổ đông thường niên năm 2025
5	12/QĐ-HĐQT	24/03/2025	Quyết định về việc thành lập Ban Pháp chế
6	15/QĐ-HĐQT	24/03/2025	Quyết định về việc thay đổi tên phòng/ban chức năng và thay đổi cơ cấu bộ máy quản lý của công ty theo tình hình thực tế
7	16/QĐ-HĐQT	24/03/2025	Quyết định về việc thông qua các nội dung về: tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi của công ty
8	18/NQ-HĐQT	24/03/2025	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO
9	43/NQ-HĐQT	18/04/2025	Nghị quyết về việc chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của công ty tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu
10	45/NQ-HĐQT	21/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua gia hạn thời gian hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
11	46/QĐ-HĐQT	21/04/2025	Quyết định về việc triệu tập đại hội cổ đông thường niên năm 2025 – lần 2

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
12	49/NQ-HĐQT	06/05/2025	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của công ty tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu
13	53/NQ-HĐQT	22/05/2025	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO
14	63/NQ-HĐQT	19/06/2025	Nghị quyết lựa chọn và ký kết hợp đồng kiểm toán cho các báo cáo tài chính năm 2025
15	67/QĐ-HĐQT	26/06/2025	Quyết định về việc triển khai đầu tư các cục Công nghiệp và thành lập Công ty TNHH
16	68/NQ-HĐQT	26/06/2025	Nghị quyết HĐQT về việc giải tỏa hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu theo chương trình phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
17	74/NQ-HĐQT	01/07/2025	Nghị quyết HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của công ty tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng giải trí Đại Dương Vũng Tàu
18	75/NQ-HĐQT	11/07/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng vốn và thông qua việc niêm yết trái phiếu của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng năm 2025
19	76/NQ-HĐQT	11/07/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
20	81/NQ-HĐQT	07/08/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng dự án Khu du lịch Biển đá vàng
21	82/NQ-HĐQT	07/08/2025	Nghị quyết HĐQT về việc tổ chức đại hội cổ đông bất thường năm 2025
22	83/NQ-HĐQT	18/08/2025	Nghị quyết HĐQT về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ
23	87/NQ-HĐQT	28/08/2025	Quyết định HĐQT về việc triệu tập đại hội cổ đông bất thường năm 2025
24	90/NQ-HĐQT	10/09/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng vốn và thông qua việc niêm yết trái phiếu của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng năm 2025

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
25	91/NQ-HĐQT	10/09/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
26	94/NQ-HĐQT	01/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
27	95/NQ-HĐQT	01/10/2025	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty TNHH MTV QL Bất động sản & Dịch vụ HODECO
28	97/NQ-HĐQT	14/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (thay thế cho NQ số 94 ngày 01/10/2025)
29	98/NQ-HĐQT	27/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi loại hình doanh nghiệp và vốn điều lệ của Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh
30	99/NQ-HĐQT	27/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO
31	100/NQ-HĐQT	29/10/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và quyền mua trái phiếu chuyển đổi
32	111/NQ-HĐQT	17/11/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thành lập Công ty TNHH SI Property, thành lập sàn giao dịch bất động sản tại Công ty TNHH MTV quản lý BĐS & Dịch vụ HODECO và ký kết hợp đồng với các đơn vị liên quan
33	113/NQ-HĐQT	27/11/2025	Nghị quyết HĐQT về việc cho phép điều chỉnh tên và bổ sung ngành nghề kinh doanh đối với công ty con: Công ty TNHH MTV quản lý BĐS & Dịch vụ HODECO
34	120/NQ-HĐQT	15/12/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi mẫu dấu mới của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
35	121/NQ-HĐQT	22/12/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả đăng ký mua và nộp tiền mua trái phiếu chuyển đổi của cổ đông hiện hữu tính đến ngày 10/12/2025 và Thông qua phương án xử lý số trái phiếu còn lại chưa phân phối hết của đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
36	122/NQ-HĐQT	22/12/2025	Nghị quyết HĐQT về việc ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với công ty có liên quan: Công ty CP TM&DV BĐS Nghi đường Ý Ngọc Biển Đỏ vàng
37	123/NQ-HĐQT	25/12/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi được phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Các thành viên HĐQT độc lập hoạt động tích cực, đóng góp nhiều ý kiến vào sự phát triển chung của công ty.

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty; Danh sách các thành viên HĐQT tham gia về các chương trình về quản trị công ty.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
1	Nguyễn Quang Đạt	Phụ trách quản trị

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Ngày 28/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định thành lập tiểu ban "nghiên cứu chiến lược đầu tư" của Công ty; với vấn đề nhân sự, tiền lương, hiện tại HĐQT chưa phản công thành viên HĐQT độc lập phụ trách vấn đề này.

Năm 2025, 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 The Light city, Long Điền, khu 18.5ha P.12, Khu Biệt thự Trần Phú... tìm kiếm quỹ đất, nghiên cứu nhiều chiến lược đầu tư mới, phối hợp với đối tác để tìm kiếm cơ hội mở rộng mảng bất động sản khu công nghiệp để trình HĐQT xem xét, quyết định.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, 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 57/NQ-ĐHCD ngày 26/5/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết số 93/NQ-ĐHCD ngày 30/9/2025 của Đại hội cổ đông bất thường năm 2025 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 2025.

Ngoài các buổi họp trực tiếp, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua điện tử, 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 ngăn ngừa hoán thiện công tác quản lý tại Công ty, cụ thể:

Về pháp lý dự án: Năm 2025, do sáp nhập đơn vị hành chính, khâu vận hành bộ máy thủ tục hành chính có nhiều thay đổi, chưa đồng bộ và còn nhiều hạn chế, mặt khác khoảng cách địa lý cũng ảnh hưởng nhiều đến việc triển khai hồ sơ pháp lý của dự án. Vì vậy, cần phải chủ động tăng cường bám sát các cơ quan, sở ban ngành giải quyết các vấn đề pháp lý còn tồn đọng, tháo gỡ những khó khăn sớm đưa dự án vào kinh doanh và đầu tư xây dựng.

Về kinh doanh:

Tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đủ với quy mô ở các dự án đang triển khai kinh doanh; dồn lực đẩy nhanh tiến độ xây dựng các Khu nhà ở đang triển khai xây dựng nhằm đưa ra thị trường nhiều sản phẩm đủ điều kiện mở bán. Đẩy mạnh công tác bán hàng, áp chỉ tiêu KPI, xây dựng những chính sách, chế độ nhằm kích lệ nhân viên bán hàng để đạt được hiệu quả cao nhất.

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 kịp thời, đảm bảo đúng với các quy định và điều khoản thanh toán trong hợp đồng. Đối chiếu công nợ thường xuyên, định kỳ nhằm minh bạch các khoản nợ qua đó khách hàng, đối tác cũng nâng cao trách nhiệm phải thanh toán. Tạo dòng tiền đầu tư và hoạt động SXKD của Công ty.

Về quảng bá, nhận diện thương hiệu:

Tp.Hồ Chí Minh đang tập trung chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông trọng điểm liên kết, kết nối các tỉnh thành trong khu vực như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đường cao tốc đô thị nối tiếp cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu với P.Phước Thắng, Hạ tầng giao thông kết nối Tp.Hồ Chí Minh với sân bay Long Thành; đặc biệt sắp triển khai khởi công cầu vượt biển nối Cồn Giỏ với P.Tam Thắng; mở rộng đường ven biển 994 nối Tp.Hồ Chí Minh với Lâm Đồng, Cầu Phước An kết nối với Xã Phước An tỉnh Đồng Nai, đường 991B tuyến huyết mạch nối cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu qua Quốc lộ 51 vào Cụm cảng Cái Mép - Thị Vải (Phường Phú Mỹ, Tp.Hồ Chí Minh), đường Long Sơn – Cái Mép..... đây là cơ hội để Công ty thu hút nhà đầu tư, khách hàng mua sản phẩm của Công ty, đặc biệt là sản phẩm nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch tạo bước đột phá về doanh thu và thương hiệu.

Chú trọng công tác quảng bá thương hiệu, sản phẩm; nâng cao chất lượng sản phẩm cũng như mẫu mã nhằm đa dạng hóa sản phẩm.

Về Nhân lực:

Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của Công ty, đầu tư cơ sở hạ tầng công nghệ, áp dụng tối đa tài nguyên công nghệ mang lại vào công việc nhằm giảm bớt thời gian và tăng năng suất lao động. 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 trái phiếu, cổ phiếu, huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, các đối tác tạo nguồn vốn phục vụ cho SXKD và 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.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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 2024	Năm 2025
1/	Ông Hồ Diên Tiểu	253.557.010	130.000.000
2/	Ông Phan Văn Thắng	173.371.340	91.000.000
3/	Ông Hoàng Chung Kiên	173.371.340	91.000.000

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

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp với tỷ lệ tham dự và biểu quyết như sau:

STT	Họ Và Tên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Hồ Diên Tiểu	4	100 %	100 %
2	Hoàng Chung Kiên	4	100 %	100 %
3	Phan Văn Thắng	4	100 %	100 %

Nội dung của các cuộc họp:

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 hằng 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.

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

Phát hành trái phiếu/cổ phiếu

Phát hành trái phiếu:

Trong năm 2025, Công ty đã phát hành gần 1.000 tỷ đồng trái phiếu, cụ thể:

Mô trái phiếu: *HDC12501*

Nội dung	Thông tin
Loại trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức phát hành.
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000 VNĐ/Trái phiếu
Hình thức phát hành	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	2.000 trái phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	200.000.000.000 VNĐ
Số lượng trái phiếu phát hành thành công	2.000 trái phiếu
Số tiền thuần thu được từ đợt phát hành	200.000.000.000 VNĐ
Ngày phát hành	27/08/2025
Ngày đáo hạn	27/08/2028
Phương thức phát hành trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	Lãi suất của trái phiếu kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể: - Đối với 02 kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất áp dụng cố định là 11%/năm; và - Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo: lãi suất là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó nhưng trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 11%/năm. (Lãi suất tham chiếu: áp dụng cho mỗi Kỳ tính lãi bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân có kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam được công bố trên website của Ngân hàng BIDV, Vietcombank, ViettinBank và Agribank)

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

▶ Phát hành trái phiếu/cổ phiếu

Mã trái phiếu: HDC12501

Nội dung	Thông tin
Phương thức thanh toán lãi	Tiền lãi trái phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái phiếu được mua lại trước hạn phù hợp với các điều kiện Trái phiếu)
Đại lý phát hành, tổ chức tư vấn và đại diện người sở hữu trái phiếu	Công ty CP Chứng khoán VietCap
Đại lý quản lý tài sản bảo đảm, đại lý quản lý tài khoản	Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Quang Trung
Tổ chức đăng ký lưu ký trái phiếu và quản lý chuyển nhượng	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Mục đích sử dụng số tiền thu được	Cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là toàn bộ số tiền huy động từ đợt chào bán này sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc, lãi đến hạn của các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng của Tổ Chức Phát Hành.

Mã trái phiếu: HDC12502

Nội dung	Thông tin
Loại trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức phát hành.
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000 VND/Trái phiếu
Hình thức phát hành	Chào bán riêng lẻ
Số lượng trái phiếu phát hành	3.000 trái phiếu

Mã trái phiếu: HDC12502

Nội dung	Thông tin
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	300.000.000.000 VND
Số lượng trái phiếu phát hành thành công	3.000 trái phiếu
Số tiền thuần thu được từ đợt phát hành	300.201.370.000 VND
Ngày phát hành	04/09/2025
Ngày đáo hạn	04/09/2028
Phương thức phát hành trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	Lãi suất của trái phiếu kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể: - Đối với 02 kỳ tính lãi đầu tiên: lãi suất áp dụng cố định là 10,5%/năm; và - Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo: lãi suất là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 4,5%/năm và lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó nhưng trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10,5%/năm. (Lãi suất tham chiếu: áp dụng cho mỗi Kỳ tính lãi bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân có kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam được công bố trên website của Ngân hàng BIDV, Vietcombank, ViettinBank và Agribank)
Phương thức thanh toán lãi	Tiền lãi trái phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái phiếu được mua lại trước hạn phù hợp với các điều kiện Trái phiếu)
Đại lý phát hành, tổ chức tư vấn và đại diện người sở hữu trái phiếu	Công ty CP Chứng khoán VietCap
Đại lý quản lý tài sản bảo đảm, đại lý quản lý tài khoản	Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Quang Trung
Tổ chức đăng ký lưu ký trái phiếu và quản lý chuyển nhượng	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Mục đích sử dụng số tiền thu được	Phát triển và tích lũy quỹ đất, thông qua các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu Đô Thị Phước Thắng.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Phát hành trái phiếu/cổ phiếu

Mã trái phiếu: HDC425001

Nội dung	Thông tin
Loại trái phiếu	Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền.
Tên trái phiếu	Trái Phiếu Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu
Mệnh giá trái phiếu	100.000 VNĐ/Trái phiếu
Số lượng trái phiếu chào bán	4.999.999 trái phiếu
Giá chào bán	100.000 VNĐ/Trái phiếu
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá	499.999.900.000 VNĐ
Số lượng trái phiếu chào bán thành công	4.999.999 trái phiếu
Số tiền thuần thu được từ đợt chào bán	499.999.900.000 VNĐ
Ngày phát hành	25/12/2025
Ngày đáo hạn	25/12/2027
Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 12/11/2025 thực hiện quyền mua Trái Phiếu theo quy định.
Tỷ lệ thực hiện	35.671 : 1.000 - Cổ đông sở hữu 35.671 cổ phần sẽ được mua 1.000 Trái Phiếu; và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.

Mã trái phiếu: HDC425001

Nội dung	Thông tin
Phương án xử lý Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết	Để đảm bảo không vượt tổng số lượng Trái Phiếu phát hành, số lượng Trái Phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số lượng Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán tiếp cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định: 10%/năm
Phương thức thanh toán lãi	Tiền lãi trái phiếu sẽ được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi.
Tổ chức tư vấn phát hành và Đại lý phát hành	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Tổ chức đăng ký niêm yết trái phiếu	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Tổ chức đăng ký lưu ký trái phiếu	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Thời hạn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông	Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phần phổ thông như sau: - Đợt 1: chuyển đổi 40%/Tổng số lượng Trái phiếu phát hành vào ngày 25/12/2026. - Đợt 2: chuyển đổi toàn bộ số lượng Trái Phiếu phát hành còn lại vào ngày 25/12/2027.
Mục đích sử dụng số tiền thu được	Cơ cấu lại nợ của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là toàn bộ số tiền huy động từ đợt chào bán này sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc, lãi đến hạn của các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng của Tổ Chức Phát Hành.

Dư nợ đối với các khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty tính đến ngày 01/01/2025 là 0 VND (Không đồng) và các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu: Không có.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Phát hành cổ phiếu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 93/NQ-ĐHCD ngày 30/09/2025, Công ty đã phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông theo tỷ lệ 12%. Nguồn để thực hiện cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Nguồn trước khi thực hiện (BCTC riêng kiểm toán)	Kế hoạch sử dụng nguồn vốn	Nguồn vốn Thực hiện	Số dư tại ngày 31/12/2025 (BCTC Riêng)
1	Thặng dư vốn cổ phần	198.994.314.431	150.000.000.000	150.000.000.000	48.994.314.431
2	Quỹ Đầu tư phát triển	198.893.506.140	64.025.950.000	63.996.050.000	134.897.456.140

Kết quả thực hiện

Tổng số cổ phiếu đã phân phối:	21.399.605 cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu sau phát hành:	21.399.605 cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	199.754.571 cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu.
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/CP

Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn điều lệ từ 1.783.549.660.000 đồng lên 1.997.545.710.000 đồng, và Công ty cũng đã thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo quy định.

Biến động thay đổi tỷ lệ sở hữu cổ phiếu, trái 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.

Trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2024

Năm 2025, Công ty không trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 57/NQ-ĐHCD ngày 26/5/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết số 93/NQ-ĐHCD ngày 30/9/2025 của Đại hội cổ đông bất thường năm 2025.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước là: **128.672.099.453 đồng.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 là: **593.993.931.171 đồng.**

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập (luơng, thưởng) cho các thành viên HĐQT, Ban điều hành:

Thù lao, thưởng của thành viên HĐQT:

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1/ Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch	351.000.000	762.856.699
2/ Ông Lê Quý Định	Thành viên	221.000.000	399.471.236
3/ Ông Lê Viết Liên	Thành viên	221.000.000	544.993.937
4/ Ông Lê Quốc Trung	Thành viên	221.000.000	399.471.236
5/ Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	221.000.000	399.471.236
6/ Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên	221.000.000	501.062.555
7/ Ông Nguyễn Đình Duy	Thành viên	221.000.000	440.656.906
	Tổng cộng	1.677.000.000	3.447.983.805

Lương, thưởng của Ban điều hành:

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1/ Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	4.528.977.995	2.097.916.023
2/ Ông Lê Viết Liên	Tổng Giám đốc	4.041.898.065	1.782.180.841
3/ Ông Đoàn Hữu Hà Vinh	Phó Tổng Giám đốc	3.805.247.771	1.461.706.455
4/ Bà Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	1.861.844.217	1.328.377.980
	Tổng cộng	14.237.968.048	6.670.181.299

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025.

HDQT đã thống nhất và ban hành Nghị quyết số 63/NQ-HDQT ngày 19/06/2025 lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho các Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty là: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV).

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế 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 2025

Kết quả giám sát thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025:

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét và năm 2025 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 riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 đạt được:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2025	So sánh	
	Năm 2024	Năm 2025		TH 2025/2024	TH 2025/KH2025
Doanh thu(*)	568,1	1.321,6	1.652	232,66%	80,00%
LNIT	89,7	813,4	530	906,80%	153,47%
LNST	66,9	641,2	424	958,45%	151,23%

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

Chỉ tiêu

	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ suất lợi nhuận gộp (GOS)	40,34%	21,14%
Tỷ suất LNIT/Doanh thu thuần	16,43%	178,18%
Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	12,25%	140,47%

Doanh thu năm 2025 đạt 232,66% so với cùng kỳ liền năm trước và chỉ đạt 80% so với kế hoạch năm bởi các nguyên nhân 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.

Về chính sách: các Luật đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản đã đi vào thực thi tạo khuôn khổ pháp lý minh bạch hơn cho thị trường, nhưng việc triển khai và hướng dẫn chi tiết thi hành các luật này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Điều này gây ra độ trễ trong thực hiện các thủ tục dự án, đặc biệt là các khâu liên quan đến giao đất, phê duyệt quy hoạch, bồi thường – giải phóng mặt bằng và điều kiện mở bán. Sau sáp nhập đơn vị hành chính, sự giao thời giữa bộ máy cũ và mới chưa được khai thông, còn nhiều bất cập trong việc áp dụng dẫn đến tình pháp lý của dự án bị chậm trễ trong việc triển khai dự án.

Về Thị trường bất động sản: các quy định pháp lý về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực nhưng phần lớn chỉ tác động tích cực đến tâm lý, chưa thực sự giải quyết được khó khăn. Người mua nhà dù quan tâm hơn đến sản phẩm có pháp lý rõ ràng trong năm 2025, nhưng sự thận trọng vẫn là xu hướng chủ đạo của thị trường. Nhiều khách hàng tiếp tục lựa chọn phân khúc nhà ở thực thay vì các sản phẩm đầu tư có rủi ro cao, khiến thị trường phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực và phân khúc.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng 958.45% so với cùng kỳ liên năm trước và vượt 151.23% so với kế hoạch:

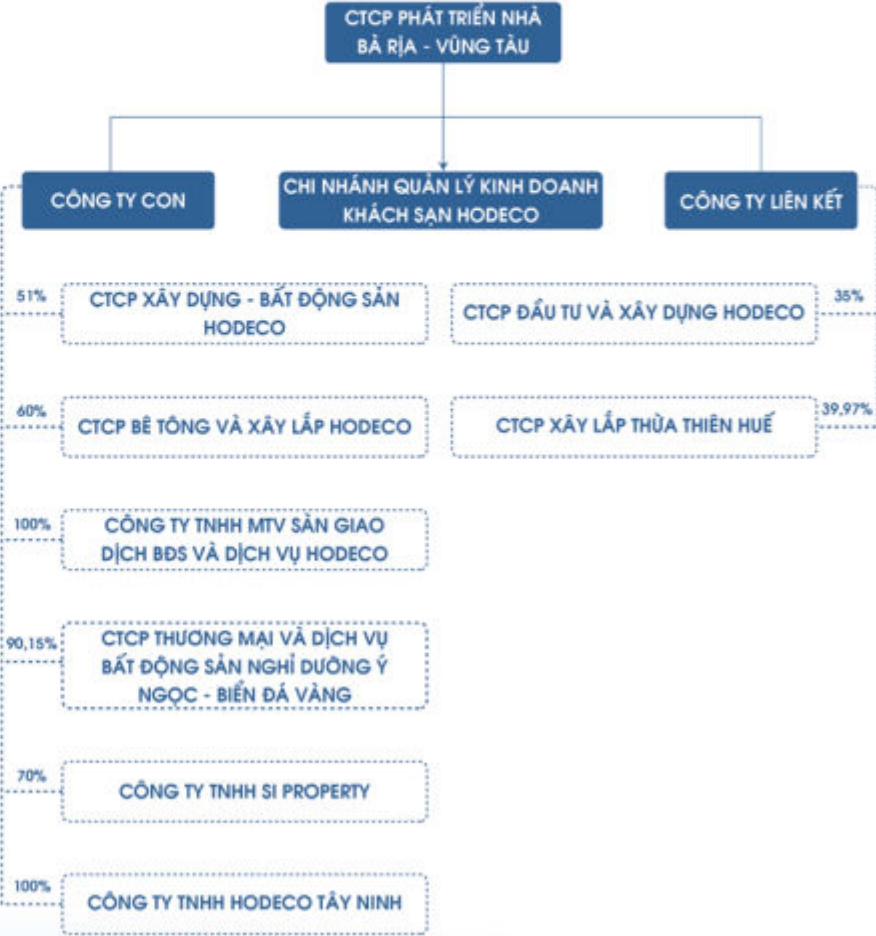
Ngoài những khó khăn nêu trên, trong hoạt động SXKD Công ty còn gặp không ít khó khăn về tài chính: Chi phí đầu tư tăng (bao gồm vật liệu xây dựng và chi phí nhân công), gây áp lực lên kế hoạch vốn và chi phí dự án. Mặc dù dòng vốn tín dụng và đầu tư vào thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi, nhu cầu vốn lớn để triển khai các dự án quy mô trung và dài hạn dẫn tới áp lực về chi phí tài chính đối với doanh nghiệp. Nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với chi phí huy động vốn cao, đồng thời phải cân đối nguồn vốn để vừa đảm bảo tiến độ dự án vừa duy trì thanh khoản hoạt động kinh doanh hàng ngày. Vì vậy, hoạt động SXKD bán hàng và cung cấp dịch vụ Công ty không đạt như kỳ vọng. Năm 2025, Công ty đạt được kết quả hoạt động SXKD cao đến từ doanh thu hoạt động tài chính từ việc thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư XD giải trí Đại Dương Vũng Tàu.

Một số chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ số thanh toán nhanh	0,45	0,87
Chỉ số thanh toán hiện hành	1,08	1,64
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,48	0,52
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	0,52	0,48
Vốn CSH/Tổng nguồn vốn	0,47	0,48
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,53	0,52
ROE %	2,9	21,76
ROA %	1,4	10,51

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

Theo cơ cấu tổ chức tại thời điểm 31/12/2025, HODECO hiện có 06 (sáu) Công ty con, 02 (hai) Công ty liên kết và 01 chi nhánh trực thuộc:



CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

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

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)
- Giám đốc: ông Hoàng Chung Kiên (chức danh tại Công ty mẹ: Thành viên Ban kiểm soát Công ty)
- Kết quả sản xuất kinh doanh: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2025	So sánh	
	Năm 2024	Năm 2025		TH 2025/2024	TH 2025/KH2025
Doanh thu	140.649	198.325	141.000	141,01%	140,66%
LNIT	2.669	6.079	4.200	227,76%	144,74%
LNST	2.113	4.796	3.360	226,98%	142,74%
Cổ tức	8%		dự kiến 8- 10%		

Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2025, 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.

Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 53-55 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

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 doanh: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2025	So sánh	
	Năm 2024	Năm 2025		TH 2025/2024	TH 2025/KH2025
Doanh thu	48.702	58.017	74.000	119,13%	78,40%
LNIT	37	1.754	850	4.740,54%	206,35%
LNST	4,8	445	680	9.270,83%	65,44%

Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2025, Công ty con nhận thầu thi công công trình tại dự án Ecotown Phú Mỹ, Chung cư nhà ở xã hội CC1 - 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.

Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 53-55 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Công ty TNHH MTV Sản giao dịch bất động sản và Dịch vụ Hodeco

Được thành lập từ năm 2022; tiền thân là Xi 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 sản xuất kinh doanh 2025: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2025	So sánh	
	Năm 2024	Năm 2025		TH 2025/2024	TH 2025/ KH2025
Doanh thu	11.901	13.253	13.969	111,36%	94,87%
LNIT	465	1.038	523	223,23%	198,47%
LNST	370	762	418	205,95%	182,30%

Giao dịch với Công ty mẹ: Trong năm 2024, 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.

Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 53-55 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

Một số thông tin về các Công ty con khác

Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng:

Công ty CP TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Bình Thuận không còn là công ty liên quan của HODECO do thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Khu du lịch Biển Đá vàng theo Nghị quyết số 81/NQ-PTN ngày 07/08/2025. Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng được thành lập ngày 24/10/2025 với số vốn điều lệ là 250 tỷ đồng, tỷ lệ nắm giữ của HODECO là 46%. Ngày 02/12/2025, HODECO đã hoàn thành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 90,15% cổ phần của Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng.

Công ty TNHH Sĩ Property:

Công ty TNHH Sĩ Property được thành lập vào ngày 19/12/2025 với số vốn điều lệ 1,5 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của HODECO là 70% theo Nghị quyết số 111/NQ-PTN ngày 17/11/2025 của HĐQT HODECO.

Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh

Công ty TNHH HODECO – Tây Ninh được thành lập vào ngày 26/07/2025 với số vốn điều lệ 200 tỷ đồng theo Nghị quyết số 67/QĐ-PTN ngày 26/06/2025 của HĐQT HODECO. Ngày 17/11/2025, thay đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty TNHH hai thành viên trở lên thành Công ty TNHH Một thành viên, giữ nguyên tên và điều chỉnh vốn điều lệ là 20 tỷ đồng, do HODECO sở hữu 100% vốn.

Thông tin và giá trị giao dịch vui lòng xem tại trang 53-55 Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và đã được Công ty công bố thông tin.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

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

Chi nhánh Quản lý kinh doanh khách sạn Hodeco

- Chi nhánh của Công ty
- Kết quả sản xuất kinh doanh 2025: (đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện		KH 2025	So sánh	
	Năm 2024	Năm 2025		TH 2025/2024	TH 2025/ KH2025
Doanh thu	76.806	96.043	92.599	125,05%	103,72%
LNTT	10.130	18.796	16.309	185,55%	115,25%
LNST	10.130	18.796	16.309	185,55%	115,25%

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 ⁽¹⁾	645 tỷ đồng	47,27%
3/ Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận ⁽²⁾	330 tỷ đồng	34,85%
4/ Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế ⁽³⁾	302 tỷ đồng	39,97%

⁽¹⁾ Ngày 01/7/2025, Hodeco tiếp tục thoái hết vốn tại Công ty CP Đầu tư và XD Giải trí Đại Dương VT. Và Công ty CP Đầu tư và XD Giải trí Đại Dương VT không còn là Công ty liên kết của Công ty nữa.

⁽²⁾ Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản Ý Ngọc Bình Thuận không còn là công ty liên quan của HODECO do thay đổi phương thức nhận chuyển nhượng Khu du lịch Biển Đá vàng theo Nghị quyết số 81/NQ-PTN ngày 07/08/2025. Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng được thành lập ngày 24/10/2025 với số vốn điều lệ là 250 tỷ đồng, tỷ lệ nắm giữ của HODECO là 46%. Ngày 02/12/2025, HODECO đã hoàn thành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 90,15% cổ phần của Công ty Cổ phần TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc – Biển Đá Vàng.

⁽³⁾ Từ ngày 12/10/2023 đến ngày 07/11/2023, HODECO hoàn tất nhận chuyển nhượng 4.872.840 cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế, do đó Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế chính thức trở thành công ty liên kết của HODECO với tỷ lệ HODECO sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế là 37,19%. Trong Quý 1/2025, HODECO mua thêm 730.926 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (mã chứng khoán HUB), nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần HUB từ 37,19% lên 39,97%.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

2. Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2025, 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 Định hướng, chỉ đạo về tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi; 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. 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; ký kết hợp đồng với các công ty con, công ty liên kết và các đối tác, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; Thực hiện phát hành 21.399.605 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 12%. Chỉ đạo thực hiện các hoạt động về nguồn vốn một cách linh hoạt, đảm bảo dòng tiền phục vụ hoạt động SXKD; Lựa chọn và ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025 và báo cáo nguồn vốn....Làm việc với các sở ban ngành và các đối tác để tiếp tục triển khai các dự án do Công ty làm chủ đầu tư; 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 Khu đô thị Long Điền tại xã Long Đất, Tp.Hồ Chí Minh và Khu đô thị Cỏ Mây (Diện tích: 18,5ha) tại Phường Phước Thắng, Tp.Hồ Chí Minh; 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.

▶ Trong năm, HĐQT đã tiến hành tổ chức các cuộc họp thường kỳ và thống nhất ban hành 32 Nghị quyết (trong đó có 01 Nghị quyết có liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của cổ đông) và 05 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.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT (BKS) VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2025, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp theo thu 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.

Ban kiểm soát đã được HĐQT và BGĐ 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, lắng nghe 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 2025 kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

3. Báo Cáo Quản Trị

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Kế hoạch thực hiện năm 2025

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 2,2 tỷ đồng

Tiền lương của Ban điều hành: không quá 6,2 tỷ đồng. Các khoản thưởng của Ban điều hành, Trưởng ban kiểm soát chuyên trách (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 2026

Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch.

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế hoạch.

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Ghi chú: Kế hoạch thực hiện năm 2025 đã được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025

Kết quả thực hiện năm 2025

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: 312 triệu đồng

STT	Họ và tên	Số tiền
1	Hồ Diên Tiểu	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: 6.124 triệu đồng, bằng 98,8% kế hoạch năm.

STT	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	2.007.022.609
2	Lê Viết Liên	1.724.186.848
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	1.570.486.196
4	Mai Thị Tuyết Lan	821.595.652

Tiền thưởng và các khoản phụ cấp khác của Ban điều hành theo quy chế lương, thưởng dành cho CB-NV Công ty: 7.884 triệu đồng.

STT	Họ và tên	Số tiền
1	Đoàn Hữu Thuận	2.521.955.386
2	Lê Viết Liên	2.317.711.217
3	Đoàn Hữu Hà Vinh	2.003.761.575
4	Mai Thị Tuyết Lan	1.040.248.565

Việc trích thưởng cho HĐQT và BKS của công ty năm 2024: Công ty không thực hiện do không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

3. Báo Cáo Quản Trị

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Kế hoạch thực hiện năm 2026

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của công ty năm 2026; HĐQT kính trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức thù lao HĐQT, BKS và tiền thưởng cho HĐQT năm 2026 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 6,8 tỷ đồng. Các khoản thưởng của Ban điều hành, Trưởng ban kiểm soát chuyên trách (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

Tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách: Không quá 600 triệu đồng.

Tiền thưởng của HĐQT và các cán bộ chủ chốt của công ty

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch.

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế kế

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Ghi chú: Kế hoạch thực hiện năm 2026 sẽ được lấy ý kiến tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông là người nội bộ và người liên quan người nội bộ

Người giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	SLCP đầu kỳ		SLCP cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		SLCP	Tỷ lệ (%)	SLCP	Tỷ lệ (%)	
I. Người nội bộ						
Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	17.569.887	9,85	19.667.073	9,85	Nhận cổ phiếu từ việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
Lê Viết Liên	TV, HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	6.569.287	3,683	7.357.600	3,68	
Đoàn Hữu Hà Vinh	TV, HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.891.100	2,182	4.358.032	2,18	
Nguyễn Đình Duy	TV, HĐQT không điều hành	204.112	0,114	173.949	0,09	
Lê Quý Định	TV, HĐQT độc lập	82.512	0,046	82.333	0,04	
Nguyễn Tuấn Anh	TV, HĐQT độc lập	23	0,000	129	0	
Hồ Diên Tiếu	Trưởng Ban kiểm soát	138.000	0,077	122.304	0,06	
Hoàng Chung Kiên	TV, Ban Kiểm soát	79.665	0,045	29.864	0,01	
Nguyễn Quang Đạt	Phụ trách quản trị Công ty	211.997	0,119	213.584	0,11	
Mai Thị Tuyết Lan	Kế toán trưởng	131.554	0,074	121.580	0,06	
Lê Quỳnh Hoa	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	216.986	0,122	233.055	0,12	
Phan Thị Thanh Huyền	TV, Ban kiểm toán nội bộ	137.126	0,08	135.672	0,07	

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

3. Báo Cáo Quản Trị

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông là người nội bộ và người liên quan người nội bộ

Người giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	SLCP đầu kỳ		SLCP cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		SLCP	Tỷ lệ (%)	SLCP	Tỷ lệ (%)	
II. Người liên quan nội bộ						
Nguyễn Thị Thanh Hà	Vợ của Chủ tịch HĐQT	6.016.430	3,37	6.738.401	3,37	Nhận cổ phiếu từ việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
Đoàn Hữu Hà An	Con của Chủ tịch HĐQT	1.819.390	1,02	2.037.716	1,02	
Nguyễn Tú Quỳnh	Con dâu của Chủ tịch HĐQT	1.986.940	1,114	2.225.372	1,11	
Đặng Ngọc Cẩm Hằng	Con dâu của Chủ tịch HĐQT	1.006.454	0,564	1.127.228	0,56	
Đoàn Thị Hồng Mai	Chị của Chủ tịch HĐQT	61.175	0,034	61.348	0,03	
Đoàn Hữu Hải	Em của Chủ tịch HĐQT	170.761	0,096	191.588	0,10	
Nguyễn Bá Lưu	Em rể của Chủ tịch HĐQT	345.681	0,194	351.098	0,18	
Phạm Công Thừa	Em rể của Chủ tịch HĐQT	23.026	0,01	25.789	0,01	
Đinh Thị Quỳnh Trang	Em dâu của Chủ tịch HĐQT	19.366	0,01	21.689	0,01	
Đào Thị Lan Hương	Mẹ vợ của TV, HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	46.081	0,026	51.610	0,026	
Dương Thị Ngọc	Vợ của TV, Ban Kiểm soát	252.690	0,14	264.868	0,13	
Mai Hồng Hạnh	Em gái của Kế toán trưởng	4.300	0,002	4.816	0,002	
Công đoàn cơ sở Công ty CP Phát triển nhà BR-VT	Tổ chức liên quan	65.874	0,04	73.778	0,04	

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Xây dựng – Bất động sản HODECO: Tiếp tục xây dựng dự án Ecotown Phú Mỹ; thi công các căn liên kế dự án Ecotown Phú Mỹ; Chuyển nhượng 04 sản phẩm (nhà liền kề và biệt thự) tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1; Thi công, ép cọc thủ, thi công phần thô và hoàn thiện chung cư CC1 thuộc công trình Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ; Thi công, sửa chữa các hạng mục tiện ích, dịch vụ tại dự án Fusion Suites Vũng Tàu; Thi công hạng mục phần thô các căn biệt thự tại dự án ‘Khu Biệt thự Đối Ngạc Tước 2’; Thi công sân Pickleball thuộc Lô đất văn hóa thể thao VH(1) của dự án Khu nhà ở Hải Đăng ‘The Light city’ giai đoạn 1 tại phường Phước Thới, TP.HCM các sô ban ngành để đưa dự án vào triển khai, xây dựng và kinh doanh sớm nhất có thể.

Công ty CP Bê tông & Xây lắp HODECO: tiếp tục làm hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở Phía Tây đường 3/2; Thực hiện hạng mục san nền Khu nhà ở Hải Đăng – The Light city; thực hiện hạng mục Giao thông và cây xanh Khu nhà ở Hải Đăng – The Light city; Thi công các căn liên kế và thi công hạ tầng kỹ thuật, giao thông, san nền, nhà vệ sinh hạng mục công viên CX5 và CX8 thuộc Dự án khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) – GD1; chuyển nhượng 01 sản phẩm tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng – The Light city giai đoạn 1 để xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc; 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; Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án Khu biệt thự Đối Ngạc Tước 2; Thi công hạng mục sửa chữa hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tái định cư Bến Đình, P. Thới Nhì, TP.VT; Sửa chữa lỗi vào, cảnh quan đường số 9 thuộc dự án Khu biệt thự Đối Ngạc Tước II; Thi công hạng mục đường số 8 (đường Tống Duy Tân) thuộc dự án Khu nhà ở Đối 2 Phường 10, TP. Vũng Tàu; Thi công phần thô và hoàn thiện một phần các căn còn lại tại Lô Liên kế dự án The Light city (giai đoạn 1); Thi công khu vực cây xanh cách ly dưới lưới điện cao thế thuộc dự án Khu nhà ở Đối 2, Phường 10.

Công ty TNHH MTV Sản giao dịch Bất động sản & Đầu tư HODECO: Thông qua hợp đồng giao dịch về việc cho thuê một số BDS tại các dự án của công ty; 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); Quản lý vận hành tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư (bao gồm: dịch vụ vệ sinh môi trường, bảo vệ, chăm sóc cây xanh, quản lý khai thác 1 số dịch vụ phụ trợ); Mời giới một số sản phẩm do HODECO làm chủ đầu tư.

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

3. Báo Cáo Quản Trị

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

- ▶ **Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá vàng:** Chuyển nợ từ Công ty CP TM&DV BĐS Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận sang Công ty CP TM&DV BĐS Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng; đồng thời tiếp nhận việc ủy quyền của Công ty CP TM&DV BĐS Nghỉ dưỡng Ý Ngọc Biển Đá Vàng liên quan đến các nghiệp vụ thu hộ, chi hộ cho các hoạt động đầu tư tại dự án Khu du lịch biển Đá Vàng.
- ▶ **Công ty TNHH SI Property:** Mời giới một số sản phẩm do HODECO làm chủ đầu tư.
- ▶ **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO:** Thi công các căn liên kế dự án Khu nhà ở Hải Đăng (The Light city) giai đoạn 1; Thi công cọc khoan nhồi, thi công và thí nghiệm cọc ly tâm D300 và D600 thuộc khối khách sạn, căn hộ du lịch thuộc dự án Khu du lịch Đại Dương; Thi công xây thô và hoàn thiện một tiến lô liên kế LK02 dự án Khu nhà ở Hải Đăng; Chuyển nhượng sản phẩm là 1 số nhà liên kế, biệt thự tại dự án Khu nhà ở Hải Đăng (GD1); Thi công cọc, xây thô và hoàn thiện một tiến lô liên kế LK08 dự án Khu nhà ở Hải Đăng (GD1); Ký kết hợp đồng thi công ép cọc, xây thô và hoàn thiện lô Liên kế LK01 và LK06 thuộc dự án "Khu nhà ở Hải Đăng" The Light city" GD1.
- ▶ **Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế:** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường 03, TP. Vũng Tàu (Lô đất được quy hoạch xây dựng Chung cư Thống Nhất)
- ▶ **Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu:** Thông qua hợp đồng giao dịch: HODECO sẽ là đơn vị tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát cho Công ty CP ĐTXD Giải trí Đại Dương Vũng Tàu tại Khu du lịch Đại Dương; Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương Vũng Tàu về các nghiệp vụ: thu hộ chi hộ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng. (Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại Công ty Đại Dương Vũng Tàu tại thời điểm 07/2025)
- ▶ **Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận:** Tiếp nhận thực hiện việc ủy quyền của Công ty CP TM&DV Bất động sản nghỉ dưỡng Ý Ngọc Bình Thuận về các nghiệp vụ: thu hộ chi hộ cho các hoạt động đầu tư xây dựng và hoạt động liên quan đến bán hàng. (Không còn là tổ chức liên quan từ thời điểm 07/08/2025)

CHƯƠNG 5: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

4. Quản Trị Rủi Ro

QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở. Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chồng chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

Thanh khoản: đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/đền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng). Đối với những trường hợp đầu ra của dự án gặp khó khăn không huy động được tiền ứng trước từ khách hàng, công ty buộc phải dùng dự án hoặc huy động tiền từ nguồn khác để tiếp tục dự án, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ và chi phí của dự án, giảm lợi nhuận của công ty. Hơn nữa, việc các công ty bất động sản thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao sẽ mang lại rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.

Đền bù giải tỏa mặt bằng: Các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào: Giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

Rủi ro về môi trường và các rủi ro khác: Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họa ... Những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

5. Tuân Thủ Pháp Luật

Công ty luôn Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định về quản trị công ty.

CHƯƠNG 6

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược phát triển bền vững

157



CHƯƠNG 6: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Chiến lược Phát triển Bền vững

ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

HODECO tin tưởng rằng để có thể đem lại giá trị bền vững, lâu dài và cống hiến cho xã hội, trước hết HODECO phải là một công ty tăng trưởng bền vững.

HODECO đẩy mạnh thực hiện nhiều chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường, trách nhiệm với xã hội và gia tăng lợi ích cổ đông. Chiến lược phát triển bền vững của HDC đến năm 2030 là đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan và hài hoà cả bốn mục đích:



Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững

Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững.

Đóng góp bền vững cho nền kinh tế.

Tuân thủ chuẩn mực về phát triển dự án, đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội.

Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp.

Xây dựng HODECO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản tầm cỡ và uy tín hàng đầu Việt Nam.



Phát triển nhân sự bền vững

Đảm bảo quyền lợi, bình đẳng đối với người lao động.

Xây dựng môi trường, văn hóa khích lệ sự đổi mới, sáng tạo.

Chủ trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực bền vững.

Gắn kết giá trị cá nhân với giá trị văn hóa tổ chức.



Có trách nhiệm với xã hội

Phát triển nhiều phân khúc tạo điều kiện cho người dân có chốn an cư

Cập nhật những công nghệ, tư duy đổi mới trong quản lý, lãnh đạo hướng tới xây dựng xã hội và đất nước giàu mạnh.



Bảo vệ môi trường

Tiết kiệm điện, nước, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn trong các dự án của HDC

Kiến tạo các sản phẩm xanh, không gian sống gắn gũi với thiên nhiên

CHƯƠNG 6: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Chiến lược Phát triển Bền vững

GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

HODECO luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Với mục tiêu có những đối mối hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Công ty luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động của HODECO.

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Hiệu quả kinh doanh
- Trả cổ tức
- Cơ chế quản trị doanh nghiệp minh bạch, công bằng, bảo vệ lợi ích cổ đông
- Công bố thông tin một cách đầy đủ và kịp thời lấy ý kiến cổ đông về các quyết sách quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHCĐ hoặc bằng văn bản
- Tạo cơ hội để cổ đông và nhà đầu tư gặp gỡ Ban Lãnh đạo để hiểu về chiến lược của Tập đoàn, thông qua các kỳ họp thường kỳ, các chương trình giao lưu, website HODECO, hộp thư info@hodeco.vn

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Cam kết về chất lượng sản phẩm, dịch vụ
- Đội ngũ nhân viên sale, CSKH chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất
- Xây dựng nhà mẫu với mỗi công trình để khách hàng có thể hiểu rõ thiết kế; nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống và tiện nghi.
- Đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng

Cổ đông & Nhà đầu tư

Khách hàng

Cộng đồng địa phương

Cơ quan quản lý

Người lao động

Đối tác & Nhà cung cấp

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa
- Ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt
- Nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ
- Tham gia đóng góp vào 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

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Tham gia hội nghị, hội thảo do các cơ quan quản lý tổ chức
- Tham gia các tổ chức, hiệp hội như VCCI; Hội Xây dựng...
- Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Sẽ là mái nhà thứ 2, nơi mà mọi CB-NV gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp

GIÁ TRỊ HODECO MANG LẠI

- Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở đôi bên cùng có lợi
- Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động

CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính công ty mẹ	163
Báo cáo tài chính hợp nhất	165



CHƯƠNG 7: BẢO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo Cáo Tài Chính Công Ty Mẹ

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế
International Auditing and Valuation Company Limited



Số: 1906/2025/BCTG:IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 54 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.



ĐANG NGỌC KHÁNH
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2506-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN KỴ ANH
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính

đầy đủ: www.hodeco.vn → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025

CHƯƠNG 7: BẢO CÁO TÀI CHÍNH

2. Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế
International Auditing and Valuation Company Limited



Số: 1906.1/2025/BCTC/IAV

BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 57 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất wcho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



DẶNG NGỌC KHÁNH
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN KÍ ANH
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BẢO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ: www.hodeco.vn → Quan hệ cổ đông → Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025

KẾT LUẬN

Trên đây là Bản Báo cáo thường niên năm 2025, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ./.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2026

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐOÀN HỮU THUẬN





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

Tầng 3, Hodeco Plaza, Số 36 Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thắng, Thành Phố Hồ Chí Minh

 (0254) 3856 274

 (0254) 3856 206

 www.hodeco.vn