

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**

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

Số: 144/2026/IPA

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

V/v: Công bố thông tin
về tình hình sử dụng số tiền thu
được từ việc chào bán trái phiếu

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại báo cáo (kèm theo mẫu 3.4 của phụ lục Thông tư số 76/2024/TT-BTC).

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Mai Hữu Đạt

* Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ.
- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ (kỳ báo cáo từ 01/01/2026 - 30/06/2026) đã được kiểm toán.

Số: 145/2026/IPA

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO

Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100779693; Ngày cấp: cấp lần đầu 28/12/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/07/2026; Nơi cấp: Sở Tài chính Thành phố Hà Nội
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 024 39365868
- Email: congbothongtinipa@ipa.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn quản lý, hỗ trợ dịch vụ tài chính, kinh doanh bất động sản
- Mã số thuế: 0100779693

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

2.1 Mục đích sử dụng số tiền thu được theo phương án phát hành

STT	Mã trái phiếu	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ	Văn bản phê duyệt
1	IPAH2429001	Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác của chính Tổ chức Phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Nghị quyết số 59/2024/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 06 năm 2024 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
2	IPAH2429002	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Nghị quyết số 75/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 06 năm 2024 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
3	IPAH2429003	Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhận rồi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu. Số tiền nhận rồi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ chức Phát hành dùng để đầu tư	

4	IPAH2429004	các sản phẩm tài chính ngắn hạn có lãi suất cố định nhằm mang lại hiệu quả tài chính tối ưu với thời gian tối đa đến ngày đáo hạn của trái phiếu được cơ cấu nợ, bao gồm nhưng không giới hạn trái phiếu chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi...	
5	IPAH2429005		
6	IPA12501	Thực hiện chương trình đầu tư của Tổ chức Phát hành thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của Công ty IPAF. Công ty IPAF sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phần để mua cổ phần hiện hữu nhằm sở hữu chi phối các công ty đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán qua đó sở hữu gián tiếp các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	Nghị quyết số 180/2025/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
7	IPA12502	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch, kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng... thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm hoặc phần vốn góp tăng thêm của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nêu trong phương án phát hành, theo tiến độ giải ngân vốn thu được từ phát hành trái phiếu. Số tiền nhận rồi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ chức Phát hành sử dụng để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn hoặc các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng vốn quy định tại phương án phát hành và văn kiện trái phiếu.	Nghị quyết số 200/2025/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ lần 2 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:

Kỳ báo cáo: 6 tháng đầu năm 2026 (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026)

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày kết thúc kỳ báo cáo (30/06/2026)
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	Không có				

II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	Cơ cấu lại khoản nợ				
	- Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật	IPAH2429001 (*)	317.000.000.000	-	317.000.000.000
	- Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	IPAH2429002 (*)	735.000.000.000	-	735.000.000.000
		IPAH2429003 (*)	1.096.000.000.000	-	1.096.000.000.000
		IPAH2429004 (*)	600.000.000.000	-	600.000.000.000
	- Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	IPAH2429005 (*)	550.000.000.000	-	550.000.000.000
2	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư				
	Thực hiện chương trình đầu tư của tổ chức phát hành thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của Công ty IPAF. Công ty IPAF sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phần để mua cổ phần hiện hữu nhằm sở hữu chi phối các công ty đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán,	IPA12501 (*)	1.416.000.000.000	-	1.416.000.000.000

	qua đó sở hữu gián tiếp các cổ phiếu đang niêm yết trong các lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho tổ chức phát hành				
	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch, kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng,... thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm hoặc phân vốn góp tăng thêm của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	IPA12502 (**)			
	Số tiền nhận rồi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ chức Phát hành sử dụng để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn dưới các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng vốn quy định tại phương án phát hành và các văn kiện trái phiếu.		604.335.616.400	(604.335.616.400)	
Tổng (I +II)			5.318.335.616.400	-604.335.616.400	4.714.000.000.000

(*) Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã sử dụng hết toàn bộ số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho các mục đích trên phù hợp với phương án phát hành đã được phê duyệt.

(**) Tại ngày 12/02/2026, Công ty đã hoàn tất việc mua lại trước hạn toàn bộ 6.080 trái phiếu IPA12502 theo Quyết định số 21/2026/QĐ-IPA ngày 05/02/2026 của Tổng Giám đốc Công ty. Kết quả mua lại trước hạn trái phiếu đã được Công ty công bố theo văn bản số 25/2026/IPA ngày 12/02/2026 theo quy định.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của báo cáo nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO
Chuyên viên



Nguyễn Hồng Nhung

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Mai Hữu Đạt



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ
KỲ BÁO CÁO TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ TRONG GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026	6 - 14
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ TRONG GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026	15 - 16

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 (gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”) đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng ban
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Kế toán trưởng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Đến ngày lập Báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh trong kỳ có thể làm thay đổi đáng kể các số liệu được trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và tại ngày lập Báo cáo này là Ông Vũ Hiền - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Mai Hữu Đạt - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đã được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2 - “Cơ sở trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”.

Trong việc lập báo cáo này cũng như toàn bộ các chỉ tiêu khác về tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với các trái phiếu nói chung, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu trong việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình sử dụng số tiền của các trái phiếu do Công ty phát hành ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo này tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành về việc chào bán, giao dịch, cũng như tình hình sử dụng số tiền của các trái phiếu. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản cũng như khả năng trả nợ trái phiếu của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Công ty ưu tiên việc sử dụng hết nguồn tiền huy động từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích phát hành của trái phiếu đã công bố. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đã được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2 - “Cơ sở trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước và Thông tư 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế. Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục duy trì khả năng hoạt động tài chính, tình hình kinh doanh của Công ty và dùng các nguồn lực hợp pháp để đảm bảo việc thanh toán lãi và gốc trái phiếu đúng hạn.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 999/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 (gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, trình bày từ trang 6 đến trang 16. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Như được trình bày tại Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc từ trang 02 đến trang 03, Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu 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 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu 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 tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của cơ sở trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được áp dụng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã được lập và trình bày, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ với Thuyết minh số 2 - “Cơ sở trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu” của Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm phủ nhận ý kiến kiểm toán trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến Thuyết minh số 2.3 - Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu: Báo cáo này được lập trên cơ sở thực thu - thực chi từ các đợt chào bán trái phiếu tại thị trường trong nước đối với các trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu này chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho các bên liên quan để đáp ứng yêu cầu công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước và Thông tư 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và không sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

Vấn đề khác

Báo cáo này chỉ liên quan đến tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cũng như khả năng trả nợ trái phiếu khi đến hạn.



Nguyễn Minh Long

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Bùi Đức Nam

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5142-2025-112-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ TRONG GIAI ĐOẠN
TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026**

I. THÔNG TIN VỀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung

1.1	Tên trái phiếu	Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
1.2	Hình thức phát hành	Trái phiếu được phát hành riêng lẻ thông qua phương thức đại lý phát hành trái phiếu theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 153"); Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153 ("Nghị định 65"); Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị định 08").
1.3	Đồng tiền phát hành và thanh toán trái phiếu	Đồng Việt Nam (VND)
1.4	Hình thức trái phiếu	Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
1.5	Thông tin chung về các lô trái phiếu	
1.5.1	Lô trái phiếu IPAH2429001, IPAH2429002, IPAH2429003, IPAH2429004, IPAH2429005	
	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp
	Mệnh giá	100.000.000 VND/trái phiếu
	Phương thức trả lãi	Định kỳ - cuối kỳ
	Kỳ hạn trả lãi	Trái phiếu được trả lãi sau, định kỳ 12 tháng/lần
	Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
	Tổ chức đăng ký	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
	Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
	Đại lý thanh toán	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
	Nguồn và kế hoạch thanh toán gốc lãi	Nguồn trả nợ gốc và lãi là dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ chức phát hành

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ I.P.A**
Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng,
Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN
THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH
TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ
KỲ BÁO CÁO TỪ 01/01/2026 ĐẾN 30/06/2026**

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

1. Thông tin chung (Tiếp)

1.5.2	Lô trái phiếu IPA12501, IPA12502	
	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp
	Mệnh giá	100.000.000 VND/trái phiếu
	Phương thức trả lãi	Định kỳ - cuối kỳ
	Kỳ hạn trả lãi	Trái phiếu được trả lãi sau, định kỳ 12 tháng/lần
	Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
	Tổ chức đăng ký	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
	Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành	Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank (tên cũ: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam).
	Đại lý thanh toán	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
	Nguồn và kế hoạch thanh toán gốc lãi	Nguồn trả nợ gốc và lãi là dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ chức phát hành

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

2. Thông tin cụ thể về mã trái phiếu

STT	Mã Trái phiếu	Kỳ hạn (tháng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Ngày mua lại trước hạn	Khối lượng phát hành	Khối lượng còn lưu hành	Lãi suất trái phiếu (%/năm)	Tổng giá trị phát hành (VND)	Tổng dư nợ tại 30/06/2026 (VND)	Tổng gốc vay đã thanh toán đến ngày 30/06/2026 (VND)	Tổng lãi vay đã thanh toán đến ngày 30/06/2026 (VND)
1	IPAH2429001	60	05/06/2024	05/06/2029	-	3.170	3.170	9,5%	317.000.000.000	317.000.000.000	-	60.230.000.000
2	IPAH2429002	60	27/06/2024	27/06/2029	-	7.350	7.350	9,5%	735.000.000.000	735.000.000.000	-	139.650.000.000
3	IPAH2429003	60	02/08/2024	02/08/2029	-	10.960	10.960	9,5%	1.096.000.000.000	1.096.000.000.000	-	104.120.000.000
4	IPAH2429004	60	05/11/2024	05/11/2029	-	6.000	6.000	9,5%	600.000.000.000	600.000.000.000	-	57.000.000.000
5	IPAH2429005	60	04/12/2024	04/12/2029	-	5.500	5.500	9,5%	550.000.000.000	550.000.000.000	-	52.250.000.000
6	IPA12501	60	18/11/2025	18/11/2030	-	14.160	14.160	9,5%	1.416.000.000.000	1.416.000.000.000	-	-
7	IPA12502	60	30/12/2025	30/12/2030	12/02/2026	6.080	-	9,5%	608.000.000.000	-	608.000.000.000	6.962.846.400
Tổng cộng									5.322.000.000.000	4.714.000.000.000	608.000.000.000	420.212.846.400

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Các trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được phát hành căn cứ vào phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A với mục đích như sau:

STT	Mã trái phiếu	Khối lượng phát hành thực tế (trái phiếu)	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	Văn bản phê duyệt
1	IPAH2429001	3.170	Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Nghị quyết số 59/2024/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 06 năm 2024 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
2	IPAH2429002	7.350	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Nghị quyết số 75/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 06 năm 2024 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
3	IPAH2429003	10.960	Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhân rồi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu: Số tiền nhân rồi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ Chức Phát Hành dùng để đầu tư các sản phẩm tài chính ngắn hạn có lãi suất cố định nhằm mang lại hiệu quả tài chính tối ưu với thời gian tối đa đến ngày đáo hạn của trái phiếu được cơ cấu nợ, bao gồm nhưng không giới hạn trái phiếu chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi...	
4	IPAH2429004	6.000		
5	IPAH2429005	5.500		

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH (TIẾP)

STT	Mã trái phiếu	Khối lượng phát hành thực tế (trái phiếu)	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	Văn bản phê duyệt
6	IPA12501	14.160	Tổ chức Phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu cho mục đích thực hiện chương trình đầu tư của Tổ chức Phát hành thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF. Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phần để mua cổ phần hiện hữu nhằm sở hữu chi phối các công ty đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán qua đó sở hữu gián tiếp các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	Nghị quyết số 180/2025/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
7	IPA12502	6.080	Tổ chức Phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu cho mục đích thực hiện chương trình, dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch, kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng... thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm hoặc phần vốn góp tăng thêm của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhằm rồi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu: Số tiền nhàn rỗi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ chức Phát hành sử dụng để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn dưới các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành; và đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng vốn quy định tại phương án phát hành và các văn kiện trái phiếu.	Nghị quyết số 200/2025/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ lần 2 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Chi tiết về kế hoạch sử dụng và thực tế sử dụng số tiền thu được của các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026:

STT	Mã trái phiếu	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ 01/01/2026 đến 30/06/2026)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
	Không có				
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	IPAH2429001 (*)	Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	317.000.000.000	-	317.000.000.000
2	IPAH2429002 (*)	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	735.000.000.000	-	735.000.000.000
3	IPAH2429003 (*)	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	1.096.000.000.000	-	1.096.000.000.000
4	IPAH2429004 (*)	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	600.000.000.000	-	600.000.000.000
5	IPAH2429005 (*)	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) của chính Tổ chức phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.	550.000.000.000	-	550.000.000.000

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ (TIẾP)

STT	Mã trái phiếu	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu từ ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ 01/01/2026 đến 30/06/2026)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
6	IPA12501 (*)	Tổ chức Phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu cho mục đích thực hiện chương trình đầu tư của Tổ chức Phát hành thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần IPAF. Công ty Cổ phần IPAF sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phần để mua cổ phần hiện hữu nhằm sở hữu chỉ phối các công ty đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán qua đó sở hữu gián tiếp các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	1.416.000.000.000	-	1.416.000.000.000

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ (TIẾP)

STT	Mã trái phiếu	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ 01/01/2026 đến 30/06/2026)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2026
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
7	IPA12502 (**)	Tổ chức Phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu cho mục đích thực hiện chương trình, dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch, kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng... thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm hoặc phần vốn góp tăng thêm của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	-	-	-
		Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhân rồi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu: Số tiền nhân rồi trong thời gian chờ giải ngân được Tổ chức Phát hành sử dụng để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn dưới các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng vốn quy định tại phương án phát hành và các văn kiện trái phiếu.	604.335.616.400	(604.335.616.400)	-
		Tổng (I+II)	5.318.335.616.400	604.335.616.400	4.714.000.000.000

(*) Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã sử dụng hết toàn bộ số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho các mục đích phù hợp với phương án phát hành đã được phê duyệt.

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ (TIẾP)

(**) Tại ngày 12/02/2026, Công ty đã hoàn tất việc mua lại trước hạn toàn bộ 6.080 trái phiếu IPA12502 theo Quyết định số 21/2026/QĐ-IPA ngày 05/02/2026 của Tổng Giám đốc Công ty. Kết quả mua lại trước hạn trái phiếu đã được Công ty công bố theo văn bản số 25/2026/IPA ngày 12/02/2026.

Chi tiết kết quả mua lại trái phiếu trước hạn:

STT	Mã trái phiếu	Mệnh giá	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Giá trị phát hành	Giá trị đang lưu hành	Giá mua lại thực tế/trái phiếu	Giá trị mua lại	Ngày thực hiện mua lại	Ngày hoàn tất việc mua lại	Giá trị còn lại sau khi mua lại
1	IPA12502	100.000.000 đồng/trái phiếu	05 năm kể từ ngày phát hành	30/12/2025	30/12/2030	608.000.000.000 đồng	608.000.000.000 đồng	101.145.205 đồng/trái phiếu	614.962.846.400 đồng	12/02/2026	12/02/2026	0 đồng

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Thảo



Mai Hữu Đạt

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ I.P.A**

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng,
Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN
THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH
TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ
KỲ BÁO CÁO TỪ 01/01/2026 ĐẾN 30/06/2026**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
(TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo kèm theo)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ TRONG GIAI ĐOẠN
TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026**

1. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0100779693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/07/2026.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.138.357.750.000 đồng, được chia thành 213.835.775 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là Đầu tư tài chính, hoạt động tư vấn quản lý.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

2.1 Cơ sở trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được lập nhằm đáp ứng yêu cầu công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước và Thông tư 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này được lập dựa trên số tiền Công ty thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và số tiền chi đã được giải ngân thực tế để sử dụng theo phương án sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ nêu trên và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, dòng tiền chi của Công ty.

2.2 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập cho việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với các trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ I.P.A**

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng,
Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN
THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH
TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÒN DƯ NỢ
KỲ BÁO CÁO TỪ 01/01/2026 ĐẾN 30/06/2026**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
(TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo kèm theo)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (TIẾP)

2.3 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu - thực chi từ đợt chào bán trái phiếu tại thị trường trong nước đối với trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và nhằm đáp ứng yêu cầu công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước, Thông tư 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và không sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Báo cáo này chỉ liên quan đến tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cũng như khả năng trả nợ trái phiếu khi đến hạn.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt