

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
IPA INVESTMENTS GROUP JOINT
STOCK COMPANY**

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

Số/No.: 20.3./2025/CBTT-IPA

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2025

Hanoi, December 30, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: State Securities Commission of Vietnam
Vietnam Exchange
Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A/ IPA Investments Group Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Stock code: IPA

- Địa chỉ/Address: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng (trước đây là phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng), Thành phố Hà Nội/ No. 1, Nguyen Thuong Hien street, Hai Ba Trung ward (formerly Nguyen Du ward, Hai Ba Trung district), Hanoi city.

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024.39365868

- E-mail: congbothongtinipa@ipa.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”) công bố Nghị quyết số 200/2025/NQ-HĐQT ngày 29/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty lần 2 năm 2025 (Nội dung chi tiết tại tài liệu đính kèm).

IPA Investment Group Joint Stock Company (the “Company”) hereby announces Resolution No. 200/2025/NQ-HĐQT dated December 29, 2025 of the Board of Directors approving the plan for the Company’s second private placement of bonds in 2025 (detailed contents are provided in the attached document).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/12/2025 tại đường dẫn: <http://ipa.com.vn>.

This information was published on the company’s website on December 30, 2025 as in the link: <http://ipa.com.vn>.

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

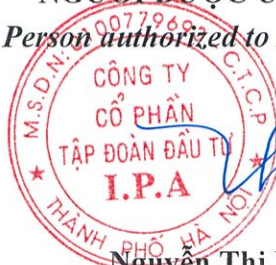


We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attachments:

Nghị quyết số 200/2025/NQ-HĐQT
ngày 29/12/2025 của Hội đồng quản trị
Công ty / Resolution No. 200/2025/NQ-
HĐQT dated December 29, 2025 of the
Board of Directors.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
Person authorized to Disclose Information



Nguyễn Thị Hương Thảo



Số: 200/2025/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**

V/v: Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty lần 2 năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty số 199/2025/BBH-HĐQT ngày 29/12/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc chào bán trái phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A lần 2 năm 2025 theo phương án phát hành (“Phương Án Phát Hành”) đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 2. Thông qua việc giao và ủy quyền cho ông Mai Hữu Đạt – Tổng Giám đốc thực hiện các công việc được ủy quyền bao gồm việc quyết định các vấn đề, giao dịch, ký kết, chuyển giao, thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến các trái phiếu được phát hành theo Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau:

- 1) Quyết định chi tiết các vấn đề theo Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn: quyết định chi tiết phương án phát hành của đợt chào bán, thời điểm phát hành, khối lượng, kỳ hạn, lãi suất, phương thức phát hành, phương thức thanh toán gốc, lãi, việc mua lại trái phiếu trước hạn và các nội dung cụ thể khác của trái phiếu đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, quy định của Công ty, Phương Án Phát Hành được Hội đồng quản trị thông qua và phù hợp với điều kiện thị trường;
- 2) Quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu được nêu tại Phương Án Phát Hành;
- 3) Quyết định việc lựa chọn (các) tổ chức tham gia đợt phát hành trái phiếu và phê duyệt các chi phí có liên quan đến việc phát hành trái phiếu; được toàn quyền đàm phán, thỏa thuận với Người sở hữu trái phiếu, các tổ chức tư vấn, thu xếp, và các tổ chức/cá nhân khác có liên quan; quyết định nội dung, ký kết các Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, tài liệu cần thiết cho việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các tài liệu gồm Bản công bố thông tin phát hành Trái Phiếu, (các) Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu, Văn bản xác nhận của Nhà Đầu Tư Trái Phiếu, Hợp đồng dịch vụ, các văn kiện Trái Phiếu và các văn bản pháp lý liên quan khác để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành của Công ty (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt, v.v... các Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, văn bản thỏa thuận và các tài liệu của các mã Trái Phiếu phát

hành nêu trên) và tổ chức thực hiện để phát hành và lưu hành Trái Phiếu theo quy định của pháp luật.

- 4) Quyết định và tổ chức thực hiện các công việc cần thiết để Công ty thực hiện việc (1) đăng ký, lưu ký trái phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bảo chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch trái phiếu đã phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi trái phiếu được phát hành, và (2) thay đổi, hủy đăng ký, hủy lưu ký, hủy đăng ký giao dịch đối với các trái phiếu được mua lại hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau: (a) quyết định thời gian đăng ký/thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/hủy đăng ký giao dịch trái phiếu cụ thể; (b) quyết định nội dung cụ thể và ký các hồ sơ, tài liệu sẽ nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc đăng ký/thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/hủy đăng ký giao dịch trái phiếu; và (c) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký/thay đổi/hủy đăng ký, lưu ký/thay đổi/hủy lưu ký, đăng ký giao dịch/thay đổi/hủy đăng ký giao dịch trái phiếu phù hợp với quy định của pháp luật.
- 5) Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết này và các tài liệu liên quan đến trái phiếu nhằm hoàn tất việc chào bán, phát hành trái phiếu, đăng ký, lưu ký, đăng ký giao dịch và công bố thông tin, báo cáo liên quan đến trái phiếu.
- 6) Trong quá trình thực hiện phát hành cho đến khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Trái phiếu, có toàn quyền:
 - Đàm phán với (các) Người Sở Hữu Trái Phiếu và quyết định chi tiết phương án mua lại Trái Phiếu trước hạn phù hợp với Phương Án Phát Hành.
 - Đàm phán và quyết định các nội dung cam kết của Công ty đối với các bên liên quan.
 - Quyết định việc sửa đổi, bổ sung Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và Các Điều Khoản Điều Kiện của Trái Phiếu theo diễn biến thực tế của thị trường nhưng vẫn tuân thủ quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng/ban và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này./.

Nơi nhân:

- Như Điều 3;
- Lưu: Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A NĂM 2025

(Ban hành kèm Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 200/2025/NQ-HĐQT ngày 29/12/2025)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp ("**Luật Doanh Nghiệp**");
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán ("**Luật Chứng Khoán**");
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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 ("**Nghị Định 153**");
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153 ("**Nghị Định 65**");
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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**");
- Các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A ("**Công ty**");
- Nhu cầu huy động vốn của Công ty.

Phương án phát hành trái phiếu này ("**Phương Án Phát Hành**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu riêng lẻ bằng Đồng Việt Nam không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm và không phải khoản nợ thứ cấp của Công ty, phát hành tại thị trường trong nước, được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Luật Chứng Khoán, Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị Định 08 với tổng mệnh giá tối đa là 608.000.000.000 đồng ("**Trái Phiếu**").

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

1. Thông tin về doanh nghiệp phát hành:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (Sau đây gọi là "IPA" hoặc "Tổ Chức Phát Hành")
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng.
- Trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100779693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 05/07/2024.
- Vốn điều lệ: 2.138.357.750.000 đồng.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hiền - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Mai Hữu Đạt - Tổng Giám đốc

2. Số tài khoản nhận tiền mua trái phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- Số tài khoản: 1043396639
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
- Loại tài khoản: Tài khoản Việt Nam Đồng (VND)

3. Mục đích phát hành:

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.

Chi tiết chương trình, dự án đầu tư được nêu tại Mục 15. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tại Phương Án Phát Hành này và Bản Công Bố Thông Tin của đợt chào bán.

4. Thuyết minh việc đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định về phát hành trái phiếu (bao gồm Luật Chứng Khoán, Nghị định 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 65/2022/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP và các văn bản điều chỉnh, các văn bản pháp luật hiện hành khác tại thời điểm chào bán trái phiếu):

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Quy định	Thuyết minh
1	Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Điểm a Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153	Đáp ứng IPA là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100779693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 28/12/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 05/07/2024.
2	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Điểm d Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị định 153	Đáp ứng Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, IPA đã thực hiện thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của các khoản nợ và trái phiếu đến hạn (chi tiết tại mục 9 Phương án phát hành này).
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Điểm e Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và	Không áp dụng Việc đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành không bắt buộc đối với IPA.

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Quy định	Thuyết minh
		Điểm c Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153	
4	Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền.	Điểm a Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán và Điểm d Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153	Đáp ứng Thẩm quyền phê duyệt phương án phát hành là Hội đồng Quản trị. Khi Phương Án Phát Hành được Hội đồng Quản trị phê duyệt được hiểu là IPA đã đáp ứng điều kiện này.
5	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65/2022/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP).	Điểm đ Khoản 1 Điều 9 Nghị Định 153 và Điểm đ Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng Khoán	Đáp ứng IPA có báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY, Công ty kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng. Trong đó Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính của IPA.
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi bởi khoản 6, Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP)	Điểm e Khoản 1 Điều 9 Nghị định 153 và Khoản 6 Điều 1 Nghị định 65 và Điểm b Khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán	Đối tượng mua trái phiếu (như được quy định tại Mục 14 Phương án phát hành này) là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

5. Thông tin về xếp hạng tín nhiệm:

- Loại xếp hạng tín nhiệm: Xếp hạng Tổ Chức Phát Hành, dài hạn;
- Kết quả xếp hạng: vnA-
- Ngày công bố kết quả xếp hạng tín nhiệm: 16/05/2025, cập nhật ngày 14/11/2025;
- Tên doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ phần Sài Gòn Phát Thịnh Ratings (Saigon Ratings).

6. Điều kiện, điều khoản cơ bản của trái phiếu dự kiến chào bán:

6.1 Tên Trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A lần 2 năm 2025





- 6.2 Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm và không phải khoản nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành.
- 6.3 Đồng tiền phát hành và thanh toán: VND (Việt Nam Đồng).
- 6.4 Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- 6.5 Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng).
- 6.6 Tổng số lượng trái phiếu phát hành: Tối đa 6.080 (Sáu nghìn không trăm tám mươi) Trái phiếu.
- 6.7 Tổng giá trị trái phiếu phát hành theo mệnh giá: Tối đa 608.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm linh tám tỷ đồng).
- 6.8 Số đợt phát hành tối đa: 01 đợt
- 6.9 Giá phát hành: Bằng mệnh giá.
- 6.10 Kỳ hạn trái phiếu: tối đa 05 năm kể từ Ngày Phát Hành được nêu cụ thể tại Bản Công Bố Thông Tin
- 6.11 Lãi suất danh nghĩa trái phiếu: cố định 9,5%/năm.
- 6.12 Thời gian phân phối trái phiếu của đợt chào bán không vượt quá 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán.
- 6.13 Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:
- + Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 12 tháng/lần vào Ngày Thanh Toán Lãi.
 - + Gốc trái phiếu được trả 01 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn theo quy định cụ thể tại Các Văn Kiện Trái Phiếu.
 - + Tiền gốc, lãi trái phiếu được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên tại ngày chốt danh sách tương ứng, hoặc thanh toán theo phương thức khác phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 6.14 Tài sản bảo đảm: Tại ngày phát hành, trái phiếu không được đảm bảo bằng tài sản. Trái phiếu có thể được bổ sung tài sản bảo đảm trong thời gian lưu hành phù hợp với quy định Pháp luật.
- 7. Các trường hợp, điều kiện, điều khoản và cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu:**
- 7.1. Mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành hoặc đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu**
- Trái phiếu có thể được mua lại trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát Hành hoặc đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu và được quy định cụ thể tại hồ sơ phát hành của đợt chào bán.
- 7.2. Mua lại bắt buộc theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu**
- Tổ Chức Phát Hành bắt buộc mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi:
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - Tổ Chức Phát Hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - Các trường hợp khác được nêu cụ thể tại hồ sơ phát hành (nếu có).

Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại toàn bộ trái phiếu của đợt phát hành đang lưu hành tại thời điểm đó với giá mua lại mỗi trái phiếu được xác định bằng mệnh giá trái phiếu cộng (+) với lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên trái phiếu đó tính đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện nghĩa vụ mua lại.

8. Các chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp

Theo báo cáo tài chính riêng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sau phát hành (*) (dự kiến)
A	Vốn Chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.163,25	2.167,37	2.189,73	2.189,73
I	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.138,36	2.138,36	2.138,36	2.138,36
II	Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,59	0,59	0,59	0,59
III	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	24,31	28,42	50,79	50,79
B	Tổng nợ phải trả	Tỷ đồng	3.743,95	3.775,05	3.581,21	4.189,21
I	Nợ phải trả ngắn hạn	Tỷ đồng	435,33	2.767,31	284,13	284,13
1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	1,14	1,14	-	-
2	Vay đối tượng khác	Tỷ đồng	300,00	337,00	61,83	61,83
3	Trái phiếu phát hành ngắn hạn	Tỷ đồng	-	2.299,95	100,00	100,00
3.1	<i>Trái phiếu phát hành riêng lẻ trong nước ngắn hạn</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>-</i>	<i>2.299,95</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
4	Phải trả người bán ngắn hạn	Tỷ đồng	0,09	1,19	0,14	0,14
5	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Tỷ đồng	-	-	-	-
6	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Tỷ đồng	0,67	4,91	0,63	0,63
7	Phải trả người lao động	Tỷ đồng	-	-	-	-
8	Chi phí phải trả ngắn hạn	Tỷ đồng	119,95	119,95	119,07	119,07
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Tỷ đồng	11,52	1,20	0,48	0,48
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tỷ đồng	1,97	1,97	1,97	1,97
II	Nợ phải trả dài hạn	Tỷ đồng	3.308,62	1.007,74	3.297,09	3.905,09
1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	8,09	6,95	-	-
2	Vay đối tượng khác	Tỷ đồng	-	-	-	-
3	Trái phiếu phát hành dài hạn	Tỷ đồng	3.299,73	1.000,00	3.296,29	3.904,29
3.1	<i>Trái phiếu phát hành riêng lẻ trong nước dài hạn</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>3.299,73</i>	<i>1.000,00</i>	<i>3.296,29</i>	<i>3.904,29</i>
4	Phải trả dài hạn khác	Tỷ đồng	0,80	0,80	0,80	0,80
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	Lần				
1	Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,63	0,64	0,62	0,66
2	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,73	1,74	1,64	1,91
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	Lần				

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sau phát hành (*) (dự kiến)
1	Chỉ số thanh toán hiện hành (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,62	0,59	3,08	3,08
2	Chỉ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,62	0,59	3,08	3,08
3	Chỉ số thanh toán lãi vay (Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/Lãi vay)	Lần	0,99	1,01	1,07	1,07
E	Tổng dư nợ vay trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,53	1,52	1,55	1,83
F	Chỉ tiêu lợi nhuận	Tỷ đồng				
1	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(3,78)	4,11	22,37	22,37
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(3,78)	4,11	22,37	22,37
G	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời	%				
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	(0,07%)	0,07%	0,38%	0,36%
2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	%	(0,17%)	0,19%	1,03%	1,03%
H	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng				

Theo báo cáo tài chính hợp nhất

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sau phát hành (*) (dự kiến)
A	Vốn Chủ sở hữu	Tỷ đồng	3.812,64	4.060,60	4.498,62	4.498,62
I	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.138,36	2.138,36	2.138,36	2.138,36
II	Vốn khác của chủ sở hữu	Tỷ đồng	31,68	32,05	32,05	32,05
III	Cổ phiếu quỹ	Tỷ đồng	-	(23,03)	-	-
IV	Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	63,53	64,27	64,27	64,27
V	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	0,63	0,64	0,64	0,64
VI	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	1.167,83	1.541,25	1.908,44	1.908,44
VII	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tỷ đồng	410,61	307,07	354,87	354,87
B	Tổng nợ phải trả	Tỷ đồng	4.961,61	4.775,53	4.172,50	4.780,50
I	Nợ phải trả ngắn hạn	Tỷ đồng	838,98	3.671,86	468,89	468,89
1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	13,14	13,14	12,00	12,00
2	Vay đối tượng khác	Tỷ đồng	2,08	317,26	0,26	0,26
3	Trái phiếu phát hành ngắn hạn	Tỷ đồng	499,73	2.999,87	100,00	100,00

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sau phát hành (*) (dự kiến)
3.1	<i>Trái phiếu phát hành riêng lẻ trong nước ngắn hạn</i>	Tỷ đồng	499,73	2.999,87	100,00	100,00
4	Phải trả người bán ngắn hạn	Tỷ đồng	4,66	8,03	5,29	5,29
5	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Tỷ đồng	0,26	0,59	1,63	1,63
6	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Tỷ đồng	13,37	27,42	51,23	51,23
7	Phải trả người lao động	Tỷ đồng	2,13	2,27	10,46	10,46
8	Chi phí phải trả ngắn hạn	Tỷ đồng	170,83	156,39	138,90	138,90
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Tỷ đồng	88,36	102,46	104,69	104,69
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tỷ đồng	44,43	44,43	44,43	44,43
II	Nợ phải trả dài hạn	Tỷ đồng	4.122,63	1.103,67	3.665,79	4.273,79
1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	60,07	46,93	27,98	27,98
2	Vay đối tượng khác	Tỷ đồng	12,71	15,31	12,96	12,96
3	Trái phiếu phát hành dài hạn	Tỷ đồng	3.999,39	1.000,00	3.620,83	4,228.83
3.1	<i>Trái phiếu phát hành riêng lẻ trong nước dài hạn</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>3.999,39</i>	<i>1.000,00</i>	<i>3.620,83</i>	<i>4,228.83</i>
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Tỷ đồng	49,17	40,14	37,83	37,83
5	Phải trả dài hạn khác	Tỷ đồng	1,30	1,30	4,01	4,01
C	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	Lần				
1	Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,57	0,54	0,48	0,52
2	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,30	1,17	0,93	1,06
D	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	Lần				
1	Chỉ số thanh toán hiện hành (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,95	0,78	4,17	4,17
2	Chỉ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,94	0,78	4,12	4,12
3	Chỉ số thanh toán lãi vay (Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/Lãi vay)	Lần	1,17	1,80	2,39	2,39
E	Tổng dư nợ vay trái phiếu/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,18	0,99	0,83	0,96
F	Chỉ tiêu lợi nhuận					
1	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	79,51	343,46	517,38	517,38
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	133,17	335,77	470,12	470,12
G	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời	%				
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	1,55%	3,81%	5,37%	5,19%

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sau phát hành (*) (dự kiến)
2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	%	3,53%	8,53%	10,99%	10,99%
H	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng				

(*) Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi và tài sản ngắn hạn tăng lên tương ứng 608 tỷ đồng từ Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024.

Nguồn:

- BCTC riêng, hợp nhất được kiểm toán năm 2022, 2023, 2024 của IPA;
- Tình hình phát hành mới và đầu tư từ nguồn Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

9. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 3 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp từ năm 2022 đến 2024 và đến trước đợt phát hành trái phiếu, IPA cam kết đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc, lãi trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ gốc, lãi đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu).

10. Báo cáo về tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các trái phiếu còn dư nợ

TT	Mã Trái phiếu	Khối lượng phát hành (tỷ đồng)	Lãi trái phiếu đã thanh toán (tỷ đồng)	Gốc trái phiếu đã thanh toán (tỷ đồng)	Dư nợ gốc trái phiếu còn lại (tỷ đồng)
1	IPAH2429001	317	30	0	317
2	IPAH2429002	735	70	0	735
3	IPAH2429003	1.096	104	0	1.096
4	IPAH2429004	600	57	0	600
5	IPAH2429005	550	52	0	550
6	IPA12501	1.416	0	0	1.416
	Tổng	4.714	313	0	4.714

- Tình hình sử dụng vốn của các trái phiếu còn dư nợ:

- Trái phiếu mã IPAH2429001: Tính đến ngày phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ trái phiếu cho mục đích 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.
- Trái phiếu mã IPAH2429002, IPAH2429003, IPAH2429004, IPAH2429005: Tính đến ngày phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ trái phiếu cho mục đích 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.

dn

[Signature]

- Trái phiếu mã IPA12501: Tính đến ngày phê duyệt Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ 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 để đầu tư vào các công ty mục tiêu đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán.
- Kế hoạch thanh toán lãi, gốc trái phiếu:

Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ vào ngày thanh toán lãi, gốc trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu.

Dự kiến ngày thanh toán lãi và ngày đáo hạn sắp tới của các trái phiếu còn dư nợ như sau:

TT	Mã Trái phiếu	Khối lượng phát hành (tỷ đồng)	Kỳ thanh toán lãi định kỳ	Ngày thanh toán lãi sắp tới	Ngày đáo hạn
1	IPAH2429001	317	12 tháng/lần	05/06/2026	05/06/2029
2	IPAH2429002	735	12 tháng/lần	27/06/2026	27/06/2029
3	IPAH2429003	1.096	12 tháng/lần	02/08/2026	02/08/2029
4	IPAH2429004	600	12 tháng/lần	05/11/2026	05/11/2029
5	IPAH2429005	550	12 tháng/lần	04/12/2026	04/12/2029
6	IPA12501	1.416	12 tháng/lần	18/11/2026	18/11/2030
	Tổng	4.714			

- 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 chào bán trái phiếu:

Ngày 29/04/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã nhận được Quyết định số 152/QĐ-XPHC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty. Liên quan đến việc phát hành trái phiếu, theo Quyết định 152/QĐ-XPHC, Công ty bị: (i) phạt tiền 60.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng) đối với hành vi công bố thông tin không đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và (ii) Phạt tiền 65.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Sáu mươi lăm triệu đồng) đối với hành vi công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật.

Hiện tại, Công ty đã hoàn thành việc nộp phạt và khắc phục hành vi vi phạm nêu trên.

11. Đánh giá về tình hình tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp, khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành:

IPA là tập đoàn đầu tư đa ngành, các lĩnh vực mà IPA đầu tư hiện nay bao gồm dịch vụ tài chính, F&B, bất động sản, năng lượng,... Các hoạt động đầu tư của IPA mang lại dòng tiền ổn định cho công ty. Do đó, IPA có đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như khả năng trả nợ đối với trái phiếu dự kiến phát hành.

12. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính hoặc ý kiến soát xét của kiểm toán đối với báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính riêng năm 2024:

- Ý kiến kiểm toán:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển

tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.”

- Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh 5.2 – Các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Nếp sống tình thức IPAM LIFE bằng tiền và bằng cổ phần của mình tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Ong Trung ương. Lãi phát sinh khi đánh giá lại cổ phần dùng để góp vốn đã được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác năm 2022 và 2023.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.”

- Vấn đề khác:

“Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng này tại báo cáo kiểm toán ký ngày 29/03/2024.”

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024:

- Ý kiến kiểm toán:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.”

- Vấn đề khác:

“Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng này tại báo cáo kiểm toán ký ngày 29/03/2024.”

13. Phương thức phát hành trái phiếu: Đại lý phát hành

14. Đối tượng chào bán trái phiếu:

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.

15. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu:

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. Chi tiết như sau:

1. Tổ Chức Phát Hành sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu để mua phần vốn góp tăng thêm của Công ty TNHH Anvie Life, cụ thể:
 - Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Anvie Life (“Anvie Life”)
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0111006695 do Sở Tài Chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/03/2025, sửa đổi lần thứ 04 ngày 05/11/2025
 - Địa chỉ đăng ký: 19 Trúc Khê, Phường Láng, Hà Nội

- Vốn điều lệ hiện tại: 35.574.680.000 đồng
 - Tỷ lệ biểu quyết hiện tại của Tổ Chức Phát Hành tại Anvie Life là 100,00%
 - Tỷ lệ biểu quyết của Tổ Chức Phát Hành tại Anvie Life dự kiến sau đầu tư là 100,00%
 - Giá trị góp vốn dự kiến: 608.000.000.000 đồng.
 - Phương thức thực hiện: tăng vốn Điều lệ bằng hình thức tiếp nhận thêm vốn góp của thành viên mới.
 - + Căn cứ theo Nghị quyết số 23./2025/NQ-HĐTV ngày 19/12/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Anvie Life về việc thông qua chủ trương Công ty TNHH ANVIE LIFE tăng vốn Điều lệ bằng hình thức tiếp nhận thêm vốn góp của thành viên mới.
 - + Thời gian thực hiện dự kiến: chậm nhất ngày 30/03/2026.
 - + Vốn điều lệ sau khi tăng vốn: 643.574.680.000 đồng.
2. Công ty TNHH Anvie Life dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để mua cổ phần phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam, cụ thể:
- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam (“CBVN”)
 - Mã số doanh nghiệp: 4201930877
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 4201930877 do Sở Tài Chính Tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký lần đầu ngày 18/05/2021, sửa đổi lần thứ 12 ngày 12/06/2025
 - Địa chỉ đăng ký: Ô số 03, Tầng 12A, Tòa nhà VCN Tower, số 02 Tổ Hữu, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
 - Vốn điều lệ hiện tại: 340.000.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ dự kiến sau tăng vốn: 960.000.000.000 đồng
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết hiện tại của Anvie Life tại CBVN: 0%
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Anvie Life tại CBVN dự kiến sau đầu tư: 48,99%
 - Phương thức thực hiện: chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ
 - + Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1212/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.
 - + Số lượng cổ phần dự kiến phát hành thêm: 62.000.000 cổ phần
 - + Giá phát hành (theo mệnh giá): 10.000 đồng/cổ phần
 - + Thời gian phát hành dự kiến: không muộn hơn ngày 31/03/2026.
 - + Tổng giá trị thu được từ phát hành dự kiến: 620.000.000.000 đồng.
3. Công ty Cổ phần Crystal Bay Việt Nam dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ chào bán để mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận nhằm đầu tư thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận, cụ thể:
- Thông tin về Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận:
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (“Sunbay”)
 - Mã số doanh nghiệp: 4500613587
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 4500613587 đăng ký lần đầu ngày 14/04/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/09/2023.

- Địa chỉ đăng ký: Tòa C, Sunbay Park Hotel Resort, đường Yên Ninh, Phường Mỹ Bình, Tp Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam
- Vốn điều lệ hiện tại: 770.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau tăng vốn: 1.640.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết hiện tại của CBVN tại Sunbay: 24%
- Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CBVN tại Sunbay dự kiến sau đầu tư: 24%
- Phương thức thực hiện: chào bán cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- + Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1112/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/12/2025 của Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận về việc thông qua phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ.
- + Số lượng cổ phần dự kiến phát hành thêm: 87.000.000 cổ phần
- + Giá phát hành (theo mệnh giá): 10.000 đồng/cổ phần
- + Thời gian phát hành dự kiến: chậm nhất 31/03/2026
- + Tổng giá trị thu được từ phát hành dự kiến: 870.000.000.000 đồng
- Thông tin về dự án đầu tư:
 - Tên dự án: Sunbay Park Hotel & Resort
 - Vị trí: Công viên biển Bình Sơn, đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa
 - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Sunbay Ninh Thuận
 - Loại hình: Tổ hợp khách sạn, căn hộ du lịch (condotel), căn hộ du lịch kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse).
 - Tổng diện tích dự án: khoảng 36.551 m²
 - Quy mô dự án: công suất khoảng 600 phòng khách sạn và 2.495 căn hộ du lịch, gồm 03 tòa tháp và 01 công trình nhà hàng và các công trình phụ trợ khác.
 - Tổng mức đầu tư: 4.779 tỷ đồng.
 - Tình trạng pháp lý:
 - Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 17/07/2019, như sửa đổi tại Quyết định chấp thuận điều chủ trương đầu tư số 87/QĐ – UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
 - Quy hoạch: Quyết định số 132/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu C- Khu đô thị du lịch biển Bình Sơn để thực hiện dự án SunBay Park Hotel&Resort, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm.
 - Pháp lý đất: Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/08/2019.
 - Giấy phép xây dựng: số 10/GPXD do Sở xây dựng tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) và GPXD 35/UBND-GPXD do UBND tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) cấp cho Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận.
 - Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính: Đã hoàn tất
- Rủi ro của việc thực hiện chương trình, dự án đầu tư: Dự án đang trong quá trình xây dựng các căn hộ khách sạn và căn hộ du lịch. Theo kế hoạch kinh doanh, sau khi hoàn

thành, các sản phẩm này sẽ được khai thác vận hành trên cơ sở thuê lại từ người mua căn hộ. Hiện tại, dự án chưa hoàn tất thi công, dòng thu phụ thuộc vào tiến độ bán bất động sản nghỉ dưỡng và hiệu quả vận hành sau khi khai thác. Do đó, rủi ro đầu tư vào dự án Sunbay Park Hotel & Resort chủ yếu đến từ các yếu tố pháp lý liên quan đến sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, rủi ro tiến độ dự án bị chậm so với ban đầu và rủi ro về hiệu quả khai thác kinh doanh sau khi dự án đi vào vận hành.

- 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 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 này và các Văn Kiện Trái Phiếu.

16. Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng các nguồn thu từ cổ tức công ty con; đầu tư tài chính; thu từ bán hàng, dịch vụ và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Cụ thể:

Dòng tiền dự kiến (Đơn vị: triệu đồng)	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Số dư đầu kỳ	100,000	651,190	1,271,035	2,034,575	2,195,293
Dòng tiền thuần (= I + II)	551,190	619,845	763,540	160,717	233,803
Số dư cuối kỳ	651,190	1,271,035	2,034,575	2,195,293	2,429,096
Trong đó					
I. Tổng dòng thu	1,990,466	1,065,218	1,214,458	3,275,181	1,338,940
Thu thuần bán hàng/dịch vụ	242,234	267,687	286,261	300,574	315,603
Thu doanh thu đầu tư tài chính	353,314	327,567	372,518	391,144	410,701
Thu cổ tức công ty con/liên kết	394,918	469,964	555,679	583,463	612,636
Thu cân đối nguồn vốn	1,000,000	-	-	2,000,000	-
II. Tổng dòng chi	(1,439,276)	(445,373)	(450,918)	(3,114,464)	(1,105,137)
Chi phí tài chính	(354,704)	(353,936)	(354,198)	(371,908)	(390,504)
Trong đó, trả lãi trái phiếu	(57,760)	(57,760)	(57,760)	(57,760)	(57,760)
Chi hoạt động (bán hàng, quản lý, thuế)	(84,572)	(91,437)	(96,719)	(101,555)	(106,633)
Chi gốc vay	(1,000,000)			(2,641,000)	(608,000)
Trong đó, trả gốc trái phiếu trái phiếu	-	-	-	-	(608,000)

17. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành:

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo đúng quy định tại Nghị Định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP) 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 (cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn) và các quy định pháp luật có liên quan.

18. Cam kết khác đối với nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:

Theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu được công bố tại Bản Công Bố Thông Tin của từng đợt chào bán.

19. Điều khoản về đăng ký, lưu ký trái phiếu:

Trái phiếu được đăng ký, lưu ký theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP) và các quy định pháp luật có liên quan.

20. Điều khoản về giao dịch trái phiếu:

- Trái phiếu được đăng ký giao dịch theo quy định Nghị định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Trái phiếu chỉ được chuyển quyền sở hữu giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Thanh toán tiền gốc, lãi đúng hạn và đầy đủ cho người mua trái phiếu.
- Sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu theo đúng mục đích đã cam kết với các nhà đầu tư và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin đã công bố.
- Thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.
- Mua lại trái phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định tại mục 6.2 Phương án phát hành này.
- Các quyền và trách nhiệm khác theo các điều kiện và điều khoản của trái phiếu được công bố tại Bản Công Bố Thông Tin, các hợp đồng liên quan và theo quy định của pháp luật.

22. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:

21.1. Quyền lợi của nhà đầu tư mua trái phiếu:

- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu.
- Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trái phiếu trước hạn phù hợp với quy định về mua lại trước hạn trái phiếu khi:
 - Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
 - Tổ Chức Phát Hành vi phạm phương án phát hành trái phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Được yêu cầu người bán trái phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/NĐ-CP) khi mua trái phiếu trên thị trường thứ cấp.
- Được biểu quyết chấp thuận các vấn đề phải được người sở hữu trái phiếu thông qua: tỷ lệ biểu quyết quy định cụ thể tại các tài liệu phát hành nhưng không thấp hơn tỷ lệ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành.
- Các quyền khác theo quy định tại hồ sơ phát hành và quy định của pháp luật.

21.2. Trách nhiệm của nhà đầu tư mua trái phiếu:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu.

- Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định Định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/NĐ-CP) và quy định của pháp luật liên quan.
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch trái phiếu.
- Trước khi mua trái phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận (theo mẫu quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị Định 65/2022/NĐ-CP) đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c Khoản 2 Điều 8 Nghị Định 153/2020/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị Định 65/2022/NĐ-CP) và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
- Thực hiện giao dịch trái phiếu theo quy định pháp luật; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư trái phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức. Nhà đầu tư là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ huy động vốn và mua, đầu tư trái phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
- Khi bán trái phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp cho nhà đầu tư mua trái phiếu đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị Định 65/2022/NĐ-CP và Nghị Định 08/2023/NĐ-CP) và quy định của pháp luật liên quan.
- Các trách nhiệm khác theo quy định tại hồ sơ phát hành.

23. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu:

Thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành và tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

