

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.: 60./2024/CBTT-IPA

Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2024

Hanoi, 4<sup>th</sup> June, 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
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 Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội/ No. 1, Nguyen Thuong Hien street, Nguyen Du ward, Hai Ba Trung district, Hanoi

- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.39365868

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

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

Ngày 03/6/2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”) đã ban hành Nghị quyết số 59/2024/NQ-HĐQT về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty (chi tiết tại tài liệu đính kèm).

On 3<sup>rd</sup> June, 2024, The Board of Directors of IPA Investments Group Joint Stock Company (“Company”) issued Resolution No. 59/2024/NQ-HDQT regarding the approval of the plan for the private issuance of bonds by the Company (details in the attached document).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 04/06/2024 tại đường dẫn: <http://ipa.com.vn>

This information was published on the company’s website on 4<sup>th</sup> June, 2024 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 59/2024/NQ-HĐQT

Resolution No. 59/2024/NQ-HDQT

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT  
Person authorized to disclose information

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ  
I.P.A  
Nguyễn Thị Hương Thảo

Số: 59./2024/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2024

**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*

*Căn cứ:*

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản 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 ngày 08./06./2024.

**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 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 Vũ Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc ông Mai Hữu Đạt – Tổng Giám đốc Công ty, độc lập thực hiện các công việc được ủy quyền theo thứ tự ưu tiên như sau:

- 1) Ưu tiên thứ nhất: ông Vũ Hiền - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty;
- 2) Ưu tiên thứ hai: ông Mai Hữu Đạt - Tổng Giám đốc Công ty trong trường hợp ông Vũ Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt.

Nội dung 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 các vấn đề theo Phương Án Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn: thời điểm phát hành, khối lượng, kỳ hạn, lãi suất, mệnh giá, 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, Hợp đồng tư vấn, Hợp đồng đại lý phát hành 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 bộ phận và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;

- Lưu: VP.

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



**VŨ HIỀN**

# PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

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

MÃ TRÁI PHIẾU IPAH2429001

### 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 cổ phần đại chúng.
- Trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận 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 cấp lần đầu ngày 28/12/2007 và những lần sửa đổi, bổ sung.
- Vốn điều lệ: 2.138.357.750.000 đồng.

### 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 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.

*Chi tiết các khoản nợ được cơ cấu (bao gồm giá trị và kỳ hạn) được trình bày tại Mục 14. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tại Phương án này.*

### 4. Thuyết minh việc đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định về phát hành trái phiếu (bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 65/2022/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP):

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Đánh giá	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	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 cấp lần đầu ngày 28/12/2007.
2	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán	Đáp ứng	Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, IPA đã thực hiện thanh

STT	Điều kiện chào bán trái phiếu theo quy định pháp luật	Đánh giá	Thuyết minh
	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.		toán đầy đủ cả gốc và lãi của các khoản nợ và trái phiếu đến hạn (chi tiết tại mục 8 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.	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.
4	Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận bởi cấp có thẩm quyền.	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 bởi tổ chức 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).	Đáp ứng	IPA có báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, 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 Hãng Kiểm toán AASC 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 tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP)	Đáp ứng	Đối tượng mua trái phiếu (như được quy định tại mục 13 Phương án phát hành này) là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

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

- 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 doanh nghiệp.
- Đồng tiền phát hành và thanh toán: VND (Việt Nam Đồng).
- Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng).
- Khối lượng phát hành:
  - + Tổng số lượng trái phiếu phát hành: Tối đa 3.170 (Ba nghìn một trăm bảy mươi) Trái phiếu.
  - + Tổng giá trị trái phiếu phát hành theo mệnh giá: Tối đa 317.000.000.000 VND (Ba trăm mười bảy tỷ đồng).
- Giá phát hành: Bằng mệnh giá.
- Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm kể từ ngày phát hành.

- Lãi suất danh nghĩa trái phiếu: cố định 9,5%/năm (*chín phẩy năm phần trăm một năm*).
- Số lượng đợt phát hành: 01 đợt.
- Thời gian phân phối trái phiếu của đợt chào bán: tối đa 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán.
- Thời điểm dự kiến phát hành: Trước 30/06/2024
- 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 hồ sơ phát hành.
  - + 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.
- 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.

## **6. 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:**

### **6.1. Mua lại trước hạn theo quyền của Tổ Chức Phát Hành hoặc theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và người sở hữu trái phiếu**

Trái phiếu có thể được mua lại trước hạn theo quyền của Tổ Chức Phát Hành hoặc theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và người sở hữu trái phiếu và được quy định cụ thể tại hồ sơ phát hành.

### **6.2. 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.

## **7. Các chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Sau phát hành (dự kiến)
<b>Theo BCTC Riêng</b>						
1	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>2.168,5</b>	<b>2.163,3</b>	<b>2.167,4</b>	<b>2.167,4</b>
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.782,0	2.138,4	2.138,4	2.138,4
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	Tỷ đồng	94,0	-	-	-
1.3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	0,6	0,6	0,6	0,6
1.4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	291,9	24,3	28,4	28,4
2	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>3.340,1</b>	<b>3.744,0</b>	<b>3.775,0</b>	<b>3.775,0</b>
2.1	Các khoản phải trả người bán	Tỷ đồng	0,1	0,1	1,2	1,2
2.2	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Tỷ đồng	53,2	0,7	4,9	4,9
2.3	Chi phí phải trả	Tỷ đồng	68,6	120,0	119,9	119,9
2.4	Vay và nợ thuê tài chính	Tỷ đồng	3.209,0	3.609,0	3.645,0	3.645,0
2.4.1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	9,8	9,2	8,1	8,1
2.4.2	Trái phiếu	Tỷ đồng	2.899,2	3.299,8	3.299,9	3.616,9
2.4.3	Vay khác	Tỷ đồng	300,0	300,0	337,0	20,0
2.5	Phải trả khác	Tỷ đồng	7,8	12,2	2,0	2,0
2.6	Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	1,4	2,0	2,0	2,0
3	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
3.1	Hệ số nợ phải trả/ Tổng tài sản	Lần	0,6	0,6	0,6	0,6
3.2	Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,5	1,7	1,7	1,7
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
4.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,4	3,6	0,6	0,7
4.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,4	3,6	0,6	0,7
5	<b>Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Lần</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>
6	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.249,6	(3,8)	4,1	4,1
7	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.027,7	(3,8)	4,1	4,1
8	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
8.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,187	(0,001)	0,001	0,001
8.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,474	(0,002)	0,002	0,002

9	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				
<b>Theo BCTC Hợp nhất</b>						
1	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>3.734,0</b>	<b>3.812,6</b>	<b>4.060,6</b>	<b>4.060,6</b>
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.782,0	2.138,4	2.138,4	2.138,4
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	Tỷ đồng	94,0	-	-	-
1.3	Cổ phiếu quỹ	Tỷ đồng	-	-	23,0	23,0
1.4	Vốn khác của chủ sở hữu	Tỷ đồng	21,5	31,7	32,0	32,0
1.5	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	42,9	63,5	64,3	64,3
1.6	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	0,6	0,6	0,6	0,6
1.7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tỷ đồng	1.423,7	1.167,8	1.541,3	1.541,3
1.8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tỷ đồng	369,3	410,6	307,1	307,1
2	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>4.668,0</b>	<b>4.961,6</b>	<b>4.775,5</b>	<b>4.775,5</b>
2.1	Các khoản phải trả người bán	Tỷ đồng	6,2	4,7	8,0	8,0
2.2	Người mua trả tiền trước	Tỷ đồng	0,5	0,3	0,6	0,6
2.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Tỷ đồng	63,5	13,4	27,4	27,4
2.4	Phải trả người lao động	Tỷ đồng	1,8	2,1	2,3	2,3
2.5	Chi phí phải trả	Tỷ đồng	128,0	170,8	156,4	156,4
2.6	Doanh thu chưa thực hiện	Tỷ đồng	0,9	1,0	1,3	1,3
2.7	Vay và nợ thuê tài chính	Tỷ đồng	4.301,8	4.587,1	4.392,5	4.392,5
2.7.1	Vay ngân hàng	Tỷ đồng	90,8	73,2	60,1	60,1
2.7.2	Trái phiếu	Tỷ đồng	4.197,9	4.499,1	3.999,9	4.316,9
2.7.3	Vay khác	Tỷ đồng	13,1	14,8	332,5	15,5
2.8	Phải trả khác	Tỷ đồng	85,1	88,6	102,5	102,5
2.9	Thuế TN hoãn lại phải trả	Tỷ đồng	48,4	49,2	40,1	40,1
2.10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tỷ đồng	31,8	44,4	44,4	44,4
3	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
3.1	Hệ số nợ phải trả/ Tổng tài sản	Lần	0,6	0,6	0,5	0,5
3.2	Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,3	1,3	1,2	1,2
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
4.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,0	4,0	0,8	0,9
4.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	4,0	3,9	0,8	0,9



5	Tổng dư nợ vay trái phiếu/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,1	1,2	1,0	1,1
6	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.789,2	79,5	343,5	343,5
7	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.594,0	133,2	335,8	335,8
8	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
8.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,19	0,02	0,04	0,04
8.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,43	0,03	0,08	0,08
9	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành		<b>Không áp dụng</b>			

Nguồn: BCTC riêng, hợp nhất kiểm toán năm 2021, 2022, 2023 của IPA

**8. 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 2021 đến 2023 và đến trước đợt phát hành trái phiếu, IPA đã thực hiện thanh toán đầy đủ gốc, lãi trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn.

**9. 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 trái phiếu còn lại (tỷ đồng)
1	IPAH2124002	1.000	190	0	1.000
2	IPAH2124003	1.000	190	0	1.000
3	IPAH2225001	1.000	190	0	1.000
	<b>Tổng</b>	<b>3.000</b>	<b>570</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>

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

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 các hoạt động sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ Chức Phát Hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ Chức Phát Hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn vào các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty;
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;

(v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

- 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	IPAH2124002	1.000	12 tháng/lần	15/11/2024	15/11/2024
2	IPAH2124003	1.000	12 tháng/lần	20/12/2024	20/12/2024
3	IPAH2225001	1.000	12 tháng/lần	25/02/2025	25/02/2025
	<b>Tổng</b>	<b>3.000</b>			

- 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: Không có.

#### 10. 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, 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.

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

- Ý kiến kiểm toán đối với BCTC riêng năm 2023: Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.
- Ý kiến kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2023: Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 12. Phương thức phát hành trái phiếu: Đại lý phát hành

#### 13. Đối tượng chào bán trái phiếu:

*Đu*

Nhà đầu tư chứng khoán là tổ chức và cá nhân chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán.

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

- Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được Công ty sử dụng cho mục đích phát hành được nêu tại Mục 3 trên đây, cụ thể thông tin về các khoản nợ được cơ cấu bao gồm:

##### (1) Khoản nợ 1:

- Hợp đồng vay: số 0407/2023/HĐVTS/IPA-NCT ngày 04/07/2023 Giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (MSDN: 1801608881) và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, gia hạn.
- Bên cho vay: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
- Kỳ hạn khoản vay: 12 tháng
- Giá trị tiền gốc khoản vay: 309.000.000.000 (Ba trăm linh chín tỷ) đồng
- Số tiền dự kiến sử dụng từ Trái Phiếu để hoàn trả khoản vay: 309.000.000.000 (Ba trăm linh chín tỷ) đồng.
- Thời gian sử dụng vốn: dự kiến trong Quý II/2024

##### (2) Khoản nợ 2:

- Hợp đồng vay: số 1711/2023/HĐVTS/IPA-NCT ngày 17/11/2023 Giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (MSDN: 1801608881)
  - Bên cho vay: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
  - Kỳ hạn khoản vay: 12 tháng.
  - Giá trị tiền gốc khoản vay: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.
  - Số tiền dự kiến sử dụng từ Trái Phiếu để hoàn trả khoản vay: 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng.
  - Thời gian sử dụng vốn: dự kiến trong Quý II/2024
- Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi 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 IPA dùng để đầu tư các sản phẩm tài chính ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn giấy tờ có giá, bao gồm nhưng không giới hạn trái phiếu chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ tiền gửi... nhằm mang lại hiệu quả tài chính tối ưu.

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

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng các nguồn thu hợp pháp của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc 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.

#### 16. 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) và các quy định pháp luật có liên quan.

#### **17. 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.

#### **18. 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.

#### **19. 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.

#### **20. 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.

#### **21. 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 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.

### **22. 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.

*kw*