

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY TNHH MML FARM NGHỆ AN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901852878 được cấp lần đầu ngày 09/06/2016 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2025 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 327/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08 tháng 7 năm 2026...)

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Bản cáo bạch này và các phụ lục của Bản cáo bạch sẽ được cung cấp từ ngày:/...../..... tại:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

CÔNG TY TNHH MML FARM NGHỆ AN

Địa chỉ: Xóm Cồn Sơn, Xã Minh Hợp, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 28 6256 3862

- Fax: (+84) 28 3827 4115

Website: ngheanfarm.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Đỗ Thị Thu Nga

Chức vụ: Giám đốc Pháp chế

Số điện thoại: 0903222092

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY TNHH MML FARM NGHỆ AN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901852878 được cấp lần đầu ngày 09/06/2016 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2025 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- **Tên trái phiếu** : Trái Phiếu FNACPO2631001, và Trái Phiếu FNACPO2631002
Sau đây, Trái Phiếu FNACPO2631001 và Trái Phiếu FNACPO2631002 được gọi chung là “**Các Trái Phiếu**” và gọi riêng là “**Trái Phiếu**”. Trái Phiếu có nghĩa là bất kỳ trái phiếu nào trong số Các Trái Phiếu.

Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu, vui lòng xem Mục VI có tiêu đề “**THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**” của Bản Cáo Bạch này.
- **Loại trái phiếu** : Các Trái Phiếu là TPDN không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản, có bảo lãnh của bên thứ ba và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
- **Mệnh giá** : 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu
- **Tổng số lượng trái phiếu chào bán** : 12.000.000 (mười hai triệu) Trái Phiếu, bao gồm:
 - Trái Phiếu FNACPO2631001: 5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu;
 - Trái Phiếu FNACPO2631002: 7.000.000 (bảy triệu) Trái Phiếu;
- **Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá** : 1.200.000.000.000 VND (một nghìn hai trăm tỷ Đồng), bao gồm:
 - Trái Phiếu FNACPO2631001: 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng);
 - Trái Phiếu FNACPO2631002: 700.000.000.000 VND (bảy trăm tỷ Đồng);
- **Kỳ hạn trái phiếu** : Các Trái Phiếu FNACPO2631001 và Trái Phiếu FNACPO2631002 có kỳ hạn là 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành (như được định nghĩa tại Phần III – Các Khái Niệm của Bản Cáo Bạch này) của Trái Phiếu đó.
- **Lãi suất** : được quy định cụ thể tại Điều 5 Phần VI – Thông Tin Về Đợt Chào Bán của Bản Cáo Bạch này.

[Phần giới thiệu các tổ chức tham gia giao dịch bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

Địa chỉ: Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Địa chỉ: Số 115 Đường Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84-28) 3821 9266

Website: www.kpmg.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

Địa chỉ: Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

Địa chỉ: Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

TỔ CHỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM:

CÔNG TY CỔ PHẦN FIINRATINGS (FIINRATINGS)

Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Peakview Tower, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3562 6962

Fax: (84-24) 3562 5055

Website: <https://fiinratings.vn/>

BẢN CÁO BẠCH

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	15
1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành	15
2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành	15
3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành	16
4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành	16
5. Thông Tin Về Công Ty Mẹ, Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Trong 02 (Hai) Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại	21
6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành	22
7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành	23
8. Hoạt Động Kinh Doanh	23
9. Thông Tin Về Chủ Sở Hữu Công Ty	33
10. Thông Tin Về Chủ tịch Công Ty, Kiểm Soát Viên, Tổng Giám Đốc, Kế Toán Trưởng	33
11. Chính Sách Chia Lợi Nhuận Hoặc Trả Cổ Tức Trong 02 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán	39
12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại	39
13. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành	39
14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiện Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán	40
15. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích	40
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	40
1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	40
2. Tình Hình Tài Chính	42
3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành	46
4. Kết Quả Xếp Hạng Tín Nhiệm	47
5. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận	47

BẢN CÁO BẠCH

6. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 03 Năm Tiếp Theo	48
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	48
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	57
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	58
IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	66
X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	67
XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	68
XII. PHỤ LỤC	69

BẢN CÁO BẠCH

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Phát Hành

- Ông: Nguyễn Quốc Trung - Chức vụ: Chủ tịch Công ty
- Ông: Nguyễn Huỳnh Thái Hoàng - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Bà: Phạm Thị Kim Hồng - Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

2. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành/Tổ Chức Tư Vấn:

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương

Bà **Quách Thùy Linh** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo văn bản ủy quyền số 022005/26/UQ-CTHĐQT-TCBS ngày 20/05/2026 của Người đại diện theo pháp luật của TCBS là ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch HĐQT cho bà Quách Thùy Linh thực hiện một số công việc liên quan đến hoạt động của TCBS).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 01/2026/BLPH/FNA-TCBS ngày 05 tháng 05 năm 2026 với Công ty TNHH MML Farm Nghệ An. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MML Farm Nghệ An cung cấp.

[Các nhân tố rủi ro bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

Bất kỳ thay đổi, biến động nào của nền kinh tế đều ảnh hưởng tới sự phát triển của mọi ngành nghề, trong đó đáng kể nhất là thị trường chứng khoán. Môi trường kinh tế Việt Nam ngày càng mở cửa với nhiều chính sách điều tiết, hỗ trợ đã mang lại những chuyển biến tích cực cho nhiều doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc Chính phủ can thiệp bằng các chính sách tài khóa, tiền tệ hay việc kiểm soát bằng cơ chế hành chính, đôi khi là thử thách lớn đòi hỏi các doanh nghiệp phải đương đầu và thích ứng.

Tổ Chức Phát Hành là công ty hoạt động hoàn toàn trên lãnh thổ Việt Nam, do đó mọi biến động của nền kinh tế và thị trường chứng khoán đều có khả năng tác động trực tiếp đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, từ đó ảnh hưởng tích cực hoặc tiêu cực tới kết quả kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Nhằm quản trị rủi ro kinh tế nói chung, Tổ Chức Phát Hành luôn chú trọng việc phân tích, đánh giá triển vọng và bức tranh vĩ mô của kinh tế Việt Nam, từ đó lựa chọn định hướng phát triển và triển khai chính sách quản lý phù hợp.

a. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành

Tăng trưởng kinh tế là một trong những yếu tố vĩ mô có ảnh hưởng sâu rộng đến hoạt động của thị trường tài chính nói chung và ngành chứng khoán nói riêng. Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (“GDP”) đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành kỳ vọng lợi nhuận, dòng tiền đầu tư, mức độ chấp nhận rủi ro của nhà đầu tư, cũng như nhu cầu huy động vốn của doanh nghiệp.

Khi kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định, hoạt động sản xuất – kinh doanh diễn ra sôi động, niềm tin vào thị trường sẽ được gia tăng. Điều này góp phần thúc đẩy nhu cầu đầu tư cá nhân và tổ chức, dẫn tới nhu cầu vay vốn, huy động vốn gia tăng, góp phần làm tăng số lượng các đợt phát hành cổ phiếu, trái phiếu, và các dịch vụ tư vấn tài chính, bảo lãnh phát hành, môi giới... Ngược lại, khi nền kinh tế đối mặt với suy thoái hoặc tăng trưởng chậm lại, nhà đầu tư thường trở nên thận trọng hơn, hạn chế giao dịch và thu hẹp danh mục đầu tư.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính) đã công bố GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023.

Ngày 06/01/2025, theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024 của Tổng cục thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024.

Ngày 05/01/2026, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố GDP cả năm 2025 tăng 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%.

Mặc dù kinh tế Việt Nam ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực kể từ năm 2024 tới nay, xu hướng tăng trưởng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro trước các biến động từ kinh tế toàn cầu, biến động địa chính trị và xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn.

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính

b. Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

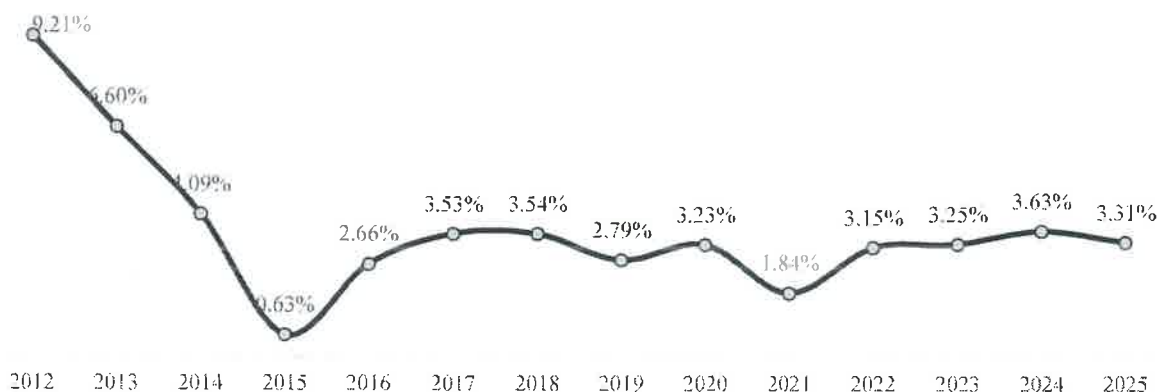
Lạm phát, đặc biệt khi ở mức cao, thường làm suy giảm niềm tin của người tiêu dùng và nhà đầu tư, kéo theo xu hướng thắt chặt chi tiêu và giảm nhu cầu đối với các dịch vụ không thiết yếu – bao gồm cả các sản phẩm, dịch vụ tài chính mang tính dài hạn hoặc có yếu tố rủi ro cao.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Ngoài ra, lạm phát cơ bản bình quân tăng 4,16%, cao hơn mức tăng của lạm phát chung.

Ngày 06/01/2025, theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội Quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Ngày 05/01/2026, cũng theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, lạm phát trong cả năm 2025 đã được kiểm soát tốt với CPI bình quân tăng 3,31% so với cùng kỳ năm trước, hỗ trợ ổn định tình hình kinh tế vĩ mô.

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính

c. Biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn

Lãi suất là yếu tố then chốt trong việc điều tiết chi phí vốn và hành vi đầu tư, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của các doanh nghiệp. Trong môi trường lãi suất thấp và ổn định, chi phí vay vốn giảm, thanh khoản thị trường được cải thiện, nhà đầu tư có xu hướng tìm kiếm cơ hội sinh lời cao hơn thông qua các kênh tài sản như cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp.

Trong năm 2023, NHNN đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc

BẢN CÁO BẠCH

với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của NHNN, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ 0,1 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất huy động vốn và giảm nhẹ 0,09 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất cho vay so với cuối năm 2023.

Theo kết quả của Cuộc Điều tra xu hướng kinh doanh của các tổ chức tín dụng Quý I/2026 được Vụ Dự báo, Thống kê - Ổn định tiền tệ, tài chính (NHNN) công bố, trong Quý IV/2025, mặt bằng lãi suất huy động vốn VND có biểu hiện tăng nhẹ để đáp ứng nhu cầu vốn tăng cao vào thời điểm cuối năm.

Những biến động lãi suất có thể làm tăng chi phí vốn đối với các khoản vay phục vụ đầu tư dài hạn vào chuồng trại, công nghệ và xử lý môi trường của Tổ Chức Phát Hành.

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

2.1. *Rủi ro từ thay đổi chính sách thuế*

Hệ thống pháp luật thuế tại Việt Nam có xu hướng điều chỉnh theo hướng chặt chẽ và minh bạch hơn. Việc sửa đổi các luật thuế như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân hoặc các quy định về thuế nhà thầu có thể làm thay đổi nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp. Đối với Tổ Chức Phát Hành, những thay đổi này có thể ảnh hưởng đến chi phí tuân thủ và lợi nhuận sau thuế.

2.2. *Rủi ro từ chính sách môi trường và đất đai*

Trong bối cảnh Nhà nước siết chặt quản lý môi trường và quy hoạch chăn nuôi, doanh nghiệp chăn nuôi quy mô lớn phải đáp ứng các tiêu chuẩn cao hơn về xử lý chất thải, nước thải và phát thải. Việc không kịp thời đáp ứng các yêu cầu mới có thể dẫn đến rủi ro bị xử phạt hành chính, đình chỉ hoạt động hoặc phát sinh chi phí đầu tư lớn trong ngắn hạn. Ngoài ra, các thay đổi trong chính sách đất đai, tiền thuê đất và quy hoạch chăn nuôi tập trung cũng là yếu tố rủi ro cần được tính đến.

2.3. *Rủi ro trong việc thực thi và áp dụng pháp luật*

Không chỉ nội dung pháp luật, sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng pháp luật giữa các cơ quan quản lý tại địa phương cũng có thể tạo ra rủi ro pháp lý cho doanh nghiệp. Điều này đặc biệt quan trọng đối với các vấn đề liên quan đến thuế, môi trường và an toàn sinh học trong chăn nuôi.

3. Rủi Ro Đặc Thù

Những nhân tố dưới đây sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và đây sẽ là những rủi ro mà Tổ Chức Phát Hành sẽ gánh chịu khi những nhân tố này thay đổi theo chiều hướng xấu. Cụ thể là:

a. *Rủi ro chu kỳ ngành*

Ngành chăn nuôi heo mang tính chu kỳ cao, chịu ảnh hưởng mạnh bởi quan hệ cung – cầu. Trong giai đoạn giá heo hơi giảm sâu do dư cung, hiệu quả kinh doanh của hoạt động chăn nuôi có thể bị suy giảm, ngay cả đối với các doanh nghiệp quy mô lớn. Mặc dù Tổ Chức Phát Hành có lợi thế nhờ đầu ra ổn định trong chuỗi Masan MEATLife, nhưng hiệu quả khâu “Farm” vẫn chịu tác động từ chu kỳ ngành.

b. *Rủi ro biến động chi phí đầu vào*

Chi phí thức ăn chăn nuôi chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành nuôi heo. Giá nguyên liệu đầu vào (ngô, đậu tương, phụ gia thức ăn) thường biến động theo thị trường thế giới, chịu tác động của biến đổi khí hậu và căng thẳng Tổ Chức Phát Hành nếu không được kiểm soát hiệu quả.

c. *Rủi ro dịch bệnh*

Dịch bệnh, đặc biệt là dịch tả lợn châu Phi (ASF), vẫn là một rủi ro lớn đối với ngành chăn nuôi heo. Mặc dù Tổ Chức Phát Hành áp dụng mô hình chăn nuôi công nghiệp và an toàn sinh học cao, nguy cơ phát sinh và lây lan dịch bệnh không thể được loại trừ hoàn toàn. Nếu dịch bệnh xảy ra, doanh nghiệp có thể chịu

BẢN CÁO BẠCH

thiệt hại lớn về đàn vật nuôi và chi phí xử lý.

d. Rủi ro về kỹ thuật và vận hành

Hoạt động chăn nuôi quy mô lớn đòi hỏi trình độ kỹ thuật cao, hệ thống quản lý đàn chặt chẽ và đội ngũ nhân sự chuyên môn sâu. Các sự cố kỹ thuật trong vận hành, quản lý thức ăn, giống hoặc điều kiện chuồng trại có thể ảnh hưởng đến năng suất và chất lượng chăn nuôi.

e. Rủi ro môi trường và xã hội

Chăn nuôi heo quy mô lớn tiềm ẩn nguy cơ phát sinh mùi, nước thải và chất thải ảnh hưởng tới cộng đồng xung quanh. Nếu không quản lý tốt, doanh nghiệp có thể đối mặt với phản ứng từ người dân địa phương, ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động sản xuất lâu dài.

f. Rủi ro phụ thuộc vào chuỗi giá trị nội bộ

Tổ Chức Phát Hành là một mắt xích trong chuỗi Feed – Farm – Food của Masan MEATLife, do đó hoạt động của Công Ty phụ thuộc đáng kể vào chiến lược và hiệu quả chung của toàn chuỗi. Bất kỳ biến động nào trong chiến lược hoặc hoạt động của tập đoàn cũng có thể ảnh hưởng gián tiếp đến kết quả kinh doanh của Công Ty.

4. **Rủi Ro Về Đợt Chào Bán**

Thành công của đợt chào bán phụ thuộc vào nhiều yếu tố, không chỉ các vấn đề nội tại của Trái Phiếu như sự hấp dẫn về lãi suất, kỳ hạn hay điều kiện của Trái Phiếu, tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, mà còn bị chi phối bởi kỳ vọng của nhà đầu tư, tương quan ngành và các thay đổi lớn mang yếu tố thị trường. Do đó, Tổ Chức Phát Hành không thể đảm bảo sẽ phát hành hết toàn bộ Trái Phiếu. Tuy nhiên, do khối lượng phát hành không lớn so với vốn chủ sở hữu, đồng thời với kết quả tài chính lành mạnh, an toàn và định hướng phát triển bền vững, Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn cho các nhà đầu tư.

a. Trái Phiếu không được bảo đảm bằng tài sản

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào. Do vậy, chủ sở hữu trái phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Trái Phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan.

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết bằng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm các chủ sở hữu Trái Phiếu. Tóm lại, trong trường hợp này, các chủ sở hữu Trái Phiếu được xem là các chủ nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, và vì vậy sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán (đối với các Trái Phiếu) ngang bằng với các chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hay thanh lý.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành luôn nghiên cứu kỹ khả năng thanh toán các khoản gốc, lãi và các loại chi phí phát sinh có liên quan trước khi thực hiện phát hành các loại chứng khoán ra công chúng. Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh các năm vừa qua, cũng như triển vọng kinh doanh trong tương lai, doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành vẫn đủ để đảm bảo cho việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đúng hạn cho chủ sở hữu trái phiếu nếu không có sự kiện bất khả kháng nào xảy ra.

b. Bảo lãnh cho Trái Phiếu có giới hạn truy đòi trong phạm vi tài sản của bên bảo lãnh

BẢN CÁO BẠCH

Các quyền của chủ sở hữu trái phiếu với tư cách là các bên nhận bảo lãnh chỉ giới hạn ở phạm vi tài sản của Bên Bảo Lãnh của Tổ Chức Phát Hành là Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan. Ngoài Tổ Chức Phát Hành, các chủ sở hữu trái phiếu không có bất kỳ quyền nào đối với bất kỳ thành viên, cổ đông hay người có liên quan khác nào và các công ty con và công ty liên kết của Bên Bảo Lãnh, cũng như tài sản của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào trong số họ.

c. Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

d. Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất thả nổi có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất tham chiếu vào ngày xác định lãi suất có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất của Trái Phiếu có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

e. Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. **Rủi Ro Quản Trị Công Ty**

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với chiến lược của doanh nghiệp. Do vậy doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu, giảm thiểu tối đa rủi ro cho doanh nghiệp.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Rủi ro quản trị có thể xuất phát từ nguyên nhân chủ quan (sai sót của cấp quản lý do năng lực) và khách quan (biến động thị trường, thay đổi văn bản pháp luật) gây tác động trực tiếp tới công tác quản trị tài chính, năng suất lao động... Do vậy, bất kỳ doanh nghiệp nào cũng cần phải có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các rủi ro này để đảm bảo hiệu quả trong hoạt động quản trị.

Để hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro này, Tổ Chức Phát Hành luôn luôn tiến hành rà soát, cập nhật, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định nội bộ, nâng cao hiểu biết và trình độ cho cán bộ nhân viên trong Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo các hoạt động của Công Ty luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

6. **Rủi Ro Khác**

Các rủi ro khác có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và ảnh hưởng đến đợt chào bán như việc Việt Nam bị hạ đánh giá xếp hạng tín dụng, hay các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, khủng bố, chiến tranh... là không lường trước và chưa có biện pháp ngăn chặn. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành luôn nỗ lực để ứng phó và lập các kế hoạch dự phòng, đồng thời lên phương án, chính sách nhằm quản lý hoạt động kinh doanh liên tục, để có thể giảm thiểu tối đa thiệt hại nếu có.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

BẢN CÁO BẠCH

III. CÁC KHÁI NIỆM

“3F”	: Thức Ăn Chăn Nuôi-Trang Trại-Thực Phẩm
“Bản Cáo Bạch”	: Bản Cáo Bạch này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Các Trái Phiếu
“Bản Thông Báo Phát Hành”	: có nghĩa như được quy định tại Tiểu mục 14, Mục VI của Bản Cáo Bạch này
“BCTC”	: Báo cáo tài chính
“Các Điều Kiện Trái Phiếu”	: đối với mỗi Trái Phiếu, có nghĩa là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định trong Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng của Trái Phiếu đó.
“Chính Phủ”	: Chính Phủ nước Cộng Hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam
“Chủ Sở Hữu Trái Phiếu”	: có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là Chủ Sở Hữu Trái Phiếu trong Danh Sách Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSDC), hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng)
“CTCP”	: Công ty cổ phần
“Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu”	: có nghĩa như được quy định tại Tiểu mục 10, Mục VI của Bản Cáo Bạch này.
“Điều Lệ”	: có nghĩa là điều lệ của Tổ Chức Phát Hành được ban hành ngày 05/10/2022
“FDI”	: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài
“HĐQT”	: Hội đồng Quản trị
“Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu”	: đối với mỗi Trái Phiếu, có nghĩa là Hợp đồng đại diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu để chỉ định Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu của Trái Phiếu đó.
“Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng”	: có nghĩa như được quy định tại Tiểu mục 14, Mục VI của Bản Cáo Bạch này
“Ngày Phát Hành”	: đối với mỗi đợt chào bán Trái Phiếu, có nghĩa là ngày phát hành được ghi trên báo cáo kết quả phát hành mà Tổ Chức Phát Hành nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
“Ngày Đáo Hạn”	: có nghĩa như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu
“Ngày Làm Việc”	: có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật Việt Nam

BẢN CÁO BẠCH

“Chủ Sở Hữu Trái Phiếu”	⋮ Có nghĩa là chủ sở hữu của Trái Phiếu và là tổ chức/cá nhân có thông tin được ghi trong Danh Sách Chủ Sở Hữu Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với VSDC, việc xác định “Chủ Sở Hữu Trái Phiếu” phải tuân theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan, và các quy chế của VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng)
“NHNN”	⋮ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
“Masan MEATLife”	⋮ Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife
“MEATDeli HN”	⋮ Công ty TNHH MEATDeli HN
“MEATDeli SG”	⋮ Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
“MSN” hay “Bên Bảo Lãnh”	⋮ Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Masan
“Luật Chứng Khoán”	⋮ có nghĩa là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 29 tháng 11 năm 2024; và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
“Luật Doanh Nghiệp”	⋮ có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 17 tháng 06 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025; và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
“Nghị Định 155”	⋮ có nghĩa là Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán.
“Nghị Định 245”	⋮ có nghĩa là Nghị định số 245/2025/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 155.
“Phương Án Phát Hành”	⋮ có nghĩa là phương án phát hành Các Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 04/05/2026 của Chủ sở hữu Công ty TNHH MML Farm Nghệ An về việc phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu của Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An năm 2026 với tổng mệnh giá 1.200.000.000.000 VND (một nghìn hai trăm tỷ Đồng))
“Sở Giao Dịch Chứng Khoán”	⋮ có nghĩa là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết.

BẢN CÁO BẠCH

“Sự Kiện Vi Phạm”	: có nghĩa như được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu
“Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Trái Phiếu”	: có nghĩa như được quy định tại Tiểu mục 16, Mục VI của Bản Cáo Bạch này.
“TCBS”	: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương
“Thông Tư 99”	: có nghĩa là Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp
“Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu”	: có nghĩa như được quy định tại Tiểu mục 15, Mục VI của Bản Cáo Bạch này.
“TMCP”	: Thương mại cổ phần
“TNHH”	: Trách nhiệm hữu hạn
“TP”	: Thành phố
“TPDN”	: Trái phiếu doanh nghiệp
“Tổ Chức Phát Hành” hoặc “FNA” hoặc “Công Ty”	: Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An
“UBCKNN”	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
“Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật”	: có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 22 tháng 6 năm 2015, (như được sửa đổi tại từng thời điểm), và trong trường hợp các Điều trên được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì sẽ bao gồm cả bất kỳ văn bản nào mà sau đó được định nghĩa là một văn bản quy phạm pháp luật theo quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các Điều đó
“Văn Kiện Trái Phiếu”	: được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu
“VND” hoặc “Đồng”	: Đồng Việt Nam
“VSDC”	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

[Tình hình và đặc điểm của Tổ Chức Phát Hành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành : Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An (“**Công Ty**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**”)
- Tên Tổ Chức Phát Hành viết bằng tiếng nước ngoài : MML Farm Nghe An Company Limited
- Tên viết tắt : MML FARM NGHE AN CO.,LTD
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần : Số 2901852878 được cấp lần đầu ngày 09/06/2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2025 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An
- Logo : Không có
- Loại hình doanh nghiệp : Công ty TNHH
- Trụ sở chính : Xóm Cồn Sơn, Xã Minh Hợp, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
- Điện thoại : (+84) 28 6256 3862 - Fax: (+84) 28 3827 4115
- Website : ngheaanfarm.com.vn
- Vốn điều lệ đăng ký : 864.000.000.000 VND (tám trăm sáu mươi bốn tỷ đồng)
- Đại diện theo pháp luật :
 - Ông Nguyễn Quốc Trung – Chủ tịch Công Ty
 - Ông Nguyễn Huỳnh Thái Hoàng – Tổng Giám Đốc
- Ngành nghề kinh doanh chính : Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn (Mã ngành: 0145)
- Mã cổ phiếu : Không có
- Sàn niêm yết : Không có

2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành

Công ty TNHH MML Farm Nghệ An là doanh nghiệp chăn nuôi công nghiệp quy mô lớn, trực thuộc Công ty Cổ phần Masan MEATLife – một trong những nhà sản xuất thịt có thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam. Doanh nghiệp được thành lập ngày 09/06/2016, hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên và đặt trụ sở tại Xóm Cồn Sơn, Xã Minh Hợp, Tỉnh Nghệ An.

FNA được hình thành nhằm phát triển mô hình chăn nuôi hiện đại đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế, đóng vai trò chiến lược trong chuỗi giá trị thịt tích hợp 3F (Feed – Farm – Food) của Masan MEATLife.

Dưới đây là tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành:

Thời gian	Sự kiện
Năm 2016	Thành lập Công ty TNHH MML Farm Nghệ An
Năm 2016 – Năm 2018	Xây dựng trang trại heo công nghệ cao 200ha tại Nghệ An
Năm 2019	Trang trại đạt chứng nhận Global GAP
Năm 2020 – Năm 2021	Hoàn thiện hệ thống môi trường, nâng cấp xử lý nước thải chuẩn loại A

BẢN CÁO BẠCH

Thời gian	Sự kiện
Năm 2021 – Nay	FNA trở thành trung tâm cung ứng cho chuỗi thịt mát MEATDeli, đóng vai trò chiến lược trong chuỗi 3F của Masan MEATLife

3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh Nghiệp. Hoạt động của Tổ Chức Phát Hành tuân thủ Luật Doanh Nghiệp các luật khác có liên quan và Điều Lệ.

Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife

↓ 100%

Công ty TNHH MML Farm Nghệ An

Công ty TNHH MML Farm Nghệ An có công ty mẹ là Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife (“MML”). Tính đến ngày của Bản Cáo Bạch này, MML sở hữu 100% vốn tại FNA. Thông tin chung về MML như sau:

- Trụ sở chính: Lầu 10, Tòa nhà Central Plaza, Số 17 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 3.403.168.580.000 Đồng (*ba nghìn bốn trăm lẻ ba tỷ một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi nghìn Đồng*)
- Điện thoại: 028 6256 3862 Fax: 028 3827 4115
- Website: <https://masanmeatlife.com.vn>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311224517 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2011 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động tư vấn quản lý (Mã ngành: 7020)

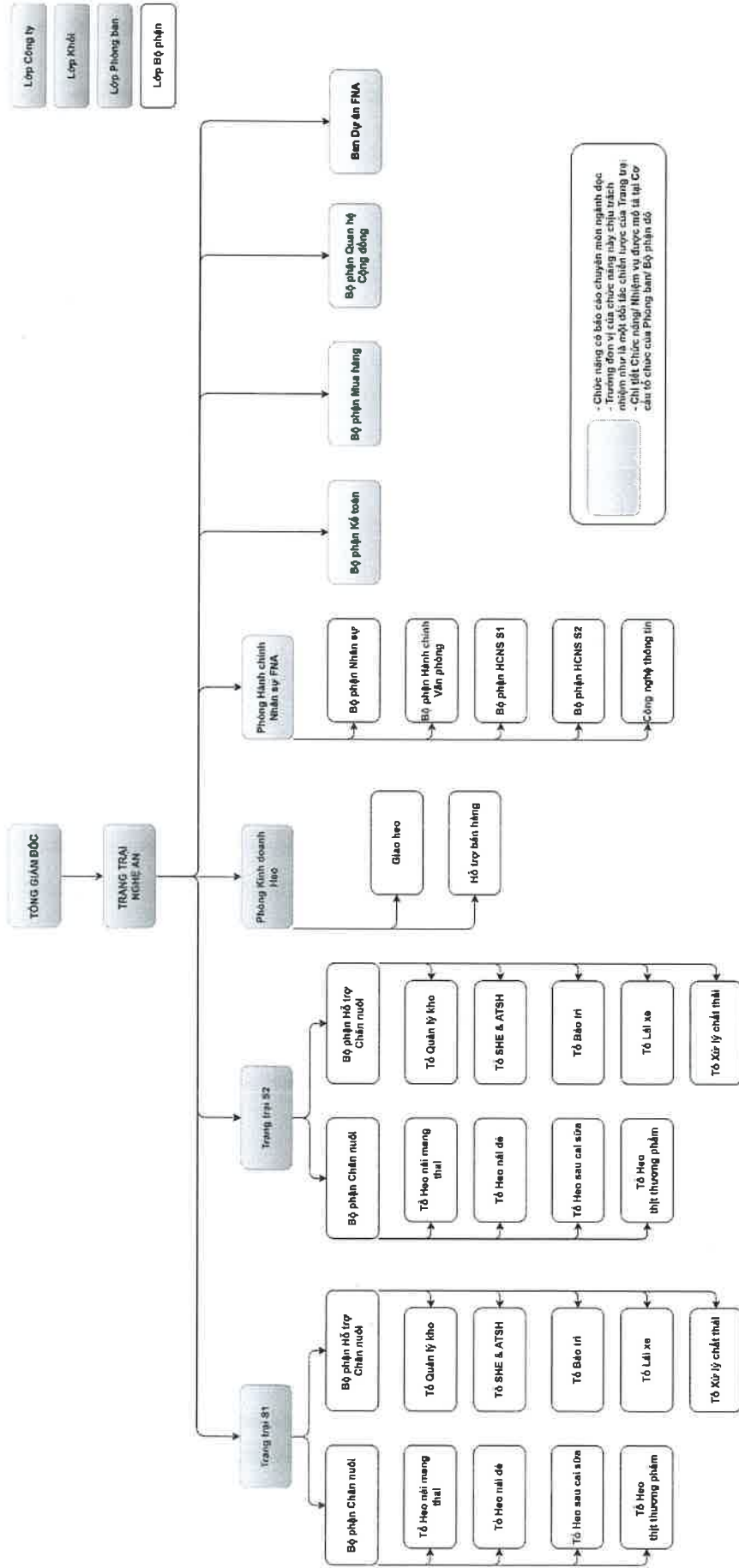
Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, FNA không có công ty con và công ty liên kết.

4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành được thể hiện ở trang liền sau:

[Cơ cấu quản lý của Tổ Chức Phát Hành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH



Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

BẢN CÁO BẠCH

4.1. Chủ Sở Hữu của Công Ty

Quyền của chủ sở hữu Công Ty

- Quyết định nội dung Điều lệ Công Ty, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công Ty;
- Quyết định chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công Ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm người quản lý, Kiểm soát viên của Công Ty;
- Quyết định dự án đầu tư phát triển;
- Quyết định các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản và các hợp đồng khác có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
- Thông qua BCTC của Công Ty;
- Quyết định tăng vốn điều lệ của Công Ty; chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của Công Ty cho tổ chức, cá nhân khác; quyết định phát hành trái phiếu;
- Quyết định thành lập công ty con, góp vốn vào công ty khác;
- Tổ chức giám sát và đánh giá hoạt động kinh doanh của Công Ty;
- Quyết định việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của Công Ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể và yêu cầu phá sản Công Ty;
- Thu hồi toàn bộ giá trị tài sản của Công Ty sau khi Công Ty hoàn thành giải thể hoặc phá sản;
- Quyền khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

4.2. Chủ tịch Công Ty

- Chủ tịch Công Ty do Chủ sở hữu Công Ty bổ nhiệm. Chủ tịch Công Ty nhân danh Chủ sở hữu Công Ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Công Ty; nhân danh Công Ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công Ty, trừ quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu Công Ty về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao theo quy định của Điều lệ Công Ty, Luật Doanh Nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Quyền, nghĩa vụ và chế độ làm việc của Chủ tịch Công Ty được thực hiện theo quy định tại Điều lệ Công Ty, Luật Doanh Nghiệp và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Quyết định của Chủ tịch Công Ty về thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Công Ty có hiệu lực kể từ ngày được Chủ sở hữu Công Ty phê duyệt.

4.3. Tổng Giám Đốc

Quyền của Tổng Giám đốc:

- Tổ chức thực hiện nghị quyết, quyết định của Chủ tịch Công Ty;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công Ty;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công Ty;
- Ban hành quy chế quản lý nội bộ của Công Ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm người quản lý Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Công Ty;
- Ký hợp đồng nhân danh Công Ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Công Ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức Công Ty;
- Kiến nghị phương án sử dụng lợi nhuận hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Tuyển dụng lao động;
- Quyền và nghĩa vụ khác được quy định tại Điều lệ Công Ty và hợp đồng lao động.

4.4. Trang trại S1

- Quản lý, vận hành toàn bộ hoạt động sản xuất chăn nuôi theo đúng quy trình, kế hoạch và mục tiêu của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các biện pháp kỹ thuật nhằm đảm bảo năng suất, chất lượng và an toàn sinh học.
- Lập kế hoạch và điều phối hoạt động sản xuất (nhân sự, vật tư, môi trường, điện nước) đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực.
- Giám sát thực hiện quy trình, nội quy, an toàn lao động, phòng chống dịch bệnh và bảo vệ môi trường.

BẢN CÁO BẠCH

- Chẩn đoán, phòng và điều trị bệnh, kiểm soát tình hình dịch bệnh trong trại.
- Quản lý, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự, đảm bảo nguồn lực vận hành ổn định.
- Phối hợp các bộ phận và đối tác (vận tải, chính quyền, cộng đồng) phục vụ hoạt động sản xuất.
- Xây dựng, cải tiến quy trình, nghiên cứu áp dụng giải pháp kỹ thuật nhằm nâng cao hiệu quả chăn nuôi.
- Tham mưu Ban lãnh đạo về kế hoạch, chiến lược phát triển trang trại.
- Đánh giá kết quả hoạt động, đề xuất các giải pháp nâng cao năng suất và hiệu quả vận hành.

4.5. Trang trại S2

- Quản lý, vận hành toàn bộ hoạt động sản xuất chăn nuôi theo đúng quy trình, kế hoạch và mục tiêu của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các biện pháp kỹ thuật nhằm đảm bảo năng suất, chất lượng và an toàn sinh học.
- Lập kế hoạch và điều phối hoạt động sản xuất (nhân sự, vật tư, môi trường, điện nước) đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực.
- Giám sát thực hiện quy trình, nội quy, an toàn lao động, phòng chống dịch bệnh và bảo vệ môi trường.
- Chẩn đoán, phòng và điều trị bệnh, kiểm soát tình hình dịch bệnh trong trại.
- Quản lý, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự, đảm bảo nguồn lực vận hành ổn định.
- Phối hợp các bộ phận và đối tác (vận tải, chính quyền, cộng đồng) phục vụ hoạt động sản xuất.
- Xây dựng, cải tiến quy trình, nghiên cứu áp dụng giải pháp kỹ thuật nhằm nâng cao hiệu quả chăn nuôi.
- Tham mưu Ban lãnh đạo về kế hoạch, chiến lược phát triển trang trại.
- Đánh giá kết quả hoạt động, đề xuất các giải pháp nâng cao năng suất và hiệu quả vận hành.

4.6. Phòng kinh doanh heo

- Lập và trình duyệt kế hoạch bán hàng theo kế hoạch sản xuất.
- Phối hợp với nhà máy/đối tác để đảm bảo cung ứng đủ số lượng heo theo ngày/tuần.
- Tìm kiếm, phát triển và quản lý thương lái/khách hàng tiêu thụ các loại heo (giống, con, thịt, loại).
- Đàm phán, đề xuất giá bán phù hợp thị trường và tình hình thực tế.
- Tổ chức, giám sát hoạt động xuất bán; báo cáo kế hoạch và kết quả thực hiện.
- Theo dõi, cập nhật dữ liệu bán hàng trên hệ thống/phần mềm quản lý.
- Xử lý khiếu nại khách hàng, đảm bảo quyền lợi và uy tín Công ty.
- Thực hiện thủ tục kiểm dịch động vật theo quy định của cơ quan thú y.
- Phối hợp kế toán và các bộ phận liên quan trong báo cáo, hồ sơ bán hàng.
- Quản lý vận hành TTXB, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn sinh học.
- Giám sát, hướng dẫn nhân viên thực hiện đúng quy trình, đảm bảo hiệu quả và an toàn lao động.
- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn sinh học khi di chuyển và làm việc.

4.7. Phòng Hành Chính – Nhân Sự

- Phối hợp quản lý việc sử dụng và bảo vệ các loại tài sản của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự, An toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ, trong Công ty.
- Phối hợp tổ chức và chăm lo đời sống cho CBNV trong Farm được chu đáo, đầy đủ theo đúng chính sách Công ty.
- Cung cấp dịch vụ hành chính, đáp ứng kịp thời, hiệu quả nhu cầu dịch vụ hành chính của Công ty.

BẢN CÁO BẠCH

- Tổ chức và điều hành các hoạt động hành chính có liên quan: quản lý đội xe, y tế, tổ chức lưu trữ tài liệu, hỗ trợ công tác tổ chức các buổi lễ, hội của Công ty.
- Kiểm soát các chi phí về xăng xe, công cụ dụng cụ và đề xuất thanh toán đảm bảo chi phí hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả.
- Tham mưu hoạch định nguồn nhân lực nhằm phục vụ tốt cho sản xuất kinh doanh và chiến lược của Công ty. Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy điều hành của Công ty.
- Xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, ngân sách, phát triển nguồn nhân lực. Xây dựng chương trình phát triển nghề nghiệp cho CBCNV Công ty.
- Tổ chức và phối hợp với các đơn vị khác thực hiện tổ chức đào tạo và tái đào tạo nguồn nhân lực, kiểm soát và duy trì hoạt động đào tạo từng tháng theo kế hoạch đào tạo năm đã được phê duyệt.
- Phối kết hợp với các Bộ phận điều phối, sắp xếp nhân sự cho phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất.
- Xây dựng các phương án về lương bổng, khen thưởng các chế độ phúc lợi cho người lao động. Nghiên cứu, soạn thảo và trình duyệt các quy định, chính sách lao động áp dụng trong Công ty.
- Chấp hành và tổ chức thực hiện các chủ trương, quy định, chỉ thị của BGĐ. Quản lý, giám sát hệ thống chi trả chế độ cho Người lao động, BHXH, Thuế thu nhập, BH Aon,....
- Kết hợp với các Trưởng bộ phận xây dựng tiêu chí đánh giá KPIs. Thiết lập KPIs, theo dõi, đánh giá năng lực nhân viên định kỳ.
- Tham mưu đề xuất cho BGĐ để xử lý các vấn đề công tác nhân sự.

4.8. Bộ phận kế toán

- Phân tích, quản lý và tham mưu các vấn đề tài chính nhằm đảm bảo Công ty đạt được mục tiêu chiến lược doanh số đã đặt ra.
- Lập kế hoạch, ngân sách và dự báo tài chính của năm và hàng tháng; Quản lý chi phí và phân tích lợi nhuận; Đánh giá hiệu quả tài chính.
- Phân tích hiệu quả kinh doanh, kiểm soát ngân sách, giá thành sản phẩm và kiểm soát chi phí các hoạt động bán hàng, khuyến mãi, quản lý...
- Quản lý ngân quỹ, thuế, tài sản cố định, tồn kho, quy trình chính sách thanh toán và thực hiện báo cáo tài chính.
- Đảm bảo các thủ tục về chi phí được minh bạch, rõ ràng, đầy đủ và đồng bộ.

4.9. Bộ phận mua hàng

- Đảm bảo giá mua nguyên liệu hợp lý (dựa theo thông tin thị trường, mùa vụ, xu hướng giá nguyên liệu, phân tích thị trường và chọn thời điểm và phương pháp mua hợp lý nhất. Đảm bảo đáp ứng đủ các tiêu chuẩn/ điều kiện: Hàng hóa chất lượng, đầy đủ kịp thời, giá tốt, tính minh bạch trong hoạt động mua hàng.
- Giám sát và đảm bảo việc đặt hàng và duy trì tồn kho an toàn hợp lý các mặt hàng quan trọng cho sản xuất của trại như: Vaccin/thuốc.
- Thiết lập chi phí tiêu chuẩn và quy chuẩn vật tư giữa các trại, kiểm tra đối chiếu vật tư hàng tháng trong các trại.
- Theo dõi thông tin thị trường, xu hướng giá hàng hóa, dịch vụ, phân tích thị trường và trình BGĐ phê duyệt kế hoạch mua.
- Mở thầu, đàm phán giá, thương lượng các điều khoản hợp đồng và xác nhận mua hàng theo Quy định mua hàng của Công ty.
- Hỗ trợ giải quyết khiếu nại nhà cung cấp (nếu có).
- Kiểm soát việc thực hiện hợp đồng của nhà cung cấp, đánh giá nhà cung cấp khi kết thúc đơn hàng/ hợp đồng.

BẢN CÁO BẠCH

- Phối hợp các phòng ban khác để hoàn thành nhiệm vụ chung của Công ty.

4.10. Bộ phận quan hệ cộng đồng

- Đảm bảo thực hiện công việc giám sát, trả lời đơn thư, nội dung phản ánh của chính quyền, người dân đúng theo chỉ đạo của bộ phận chuyên môn, cấp trên trực tiếp.
- Đảm bảo triển khai các hoạt động hỗ trợ cộng đồng và trách nhiệm xã hội đúng theo kế hoạch hỗ trợ phát triển cộng đồng của công ty, theo ngân sách đã phê duyệt, tuân thủ chính sách quy trình của Công ty.
- Lập kế hoạch, xây dựng, phê duyệt đề cương chương trình, xây dựng kế hoạch hoạt động và kế hoạch ngân sách hàng năm.
- Điều phối, thúc đẩy và triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng và các hoạt động trách nhiệm xã hội.
- Lập báo cáo hàng tuần gửi BGD về tình hình hoạt động và thu thập ý kiến của người dân...
- Thực hiện các công việc khác phù hợp với công việc của Bộ phận và vị trí công việc của mình theo sự phân công của cấp trên trực tiếp.

4.11. Ban dự án FNA

- Thực hiện phương án thiết kế, lên dự toán các dự án công trình xây dựng và trình Ban Giám đốc phê duyệt.
- Giám sát việc thi công của các nhà thầu tại công trình theo đúng thiết kế và kế hoạch thi công đã đề ra.
- Thực hiện báo cáo định kỳ liên quan đến các tiến độ thi công của nhà thầu và trình BGD chỉ đạo nếu có bất thường xảy ra.
- Báo cáo và xin ý kiến Ban giám đốc khi có bất thường liên quan đến số lượng, chất lượng, tiến độ, tai nạn, an ninh tại công trường.
- Đánh giá, giám sát các dự án xây dựng.
- Thực hiện các công việc khác phù hợp với công việc của Bộ phận và phối hợp các phòng ban khác để hoàn thành nhiệm vụ chung của Công ty.

5. Thông Tin Về Công Ty Mẹ, Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Trong 02 (Hai) Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại

5.1. Thông Tin Về Công Ty Mẹ Của Tổ Chức Phát Hành

- | | |
|--|---|
| - Tên công ty | : Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife (“MML”) |
| - Ngày thành lập | : 07/10/2011 |
| - Địa chỉ | : Lầu 10, Tòa nhà Central Plaza, Số 17 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | : Số 0311224517 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2011 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) |
| - Điện thoại | : 028 6256 3862 |
| - Fax | : 028 3827 4115 |
| - Vốn điều lệ đăng ký | : 3.403.168.580.000 Đồng (ba nghìn bốn trăm lẻ ba tỷ một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi nghìn Đồng) |
| - Vốn điều lệ thực góp | : 3.403.168.580.000 Đồng (ba nghìn bốn trăm lẻ ba tỷ một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi nghìn Đồng) |

BẢN CÁO BẠCH

- Vốn đăng ký/vốn thực góp : 100%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của MML tại FNA tại ngày 31/12/2024: 100%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của MML tại FNA tại ngày 31/12/2025: 100%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của FNA tại MML trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán Trái Phiếu (năm 2024, năm 2025) và đến thời điểm hiện tại: 0%
- Hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động tư vấn quản lý (Mã ngành: 7020)

5.2. Danh Sách Các Công Ty Con Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối: Không có.

5.3. Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành

Ngoài công ty mẹ được nêu trên đây, không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2024, năm 2025) và đến thời điểm hiện tại.

5.4. Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối: Không có.

6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành

Công ty TNHH MML Farm Nghệ An được thành lập ngày 09/06/2016 với hình thức Công ty TNHH Một thành viên, do Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Masan Nutri-Farm (tên cũ của Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife) sở hữu 100% vốn. Tại thời điểm thành lập, vốn điều lệ ban đầu được ghi nhận là 200.000.000.000 VND (hai trăm tỷ Đồng). Đến nay Tổ Chức Phát Hành đã trải qua các đợt tăng vốn như sau:

Thời gian	Giá trị tăng vốn điều lệ (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	Ghi chú
Tháng 11/2016	250.000.000.000	450.000.000.000	- Chủ sở hữu góp thêm vốn - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900244389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 15/07/1995, được sửa đổi lần thứ 2 ngày 04/11/2016
Tháng 04/2020	214.000.000.000	664.000.000.000	- Chủ sở hữu góp thêm vốn - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900244389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 15/07/1995, được sửa đổi lần thứ 6 ngày 10/04/2020
Tháng 04/2020	200.000.000.000	864.000.000.000	- Chủ sở hữu góp thêm vốn - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900244389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 15/07/1995, được sửa đổi lần thứ 7 ngày 21/04/2020

Tổ Chức Phát Hành không có đợt giảm vốn điều lệ nào. Việc tăng vốn của Tổ Chức Phát Hành đã được thuyết minh chi tiết tại các BCTC được kiểm toán hàng năm. Các đơn vị thực hiện kiểm toán

BẢN CÁO BẠCH

các báo cáo này đã chấp thuận và không có bất cứ ý kiến nào về việc tăng vốn của Tổ Chức Phát Hành.

7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành

7.1. Cổ Phiếu Phổ Thông: Không có

7.2. Cổ Phiếu Ưu Đãi: Không có

7.3. Các Loại Chứng Khoán Khác: Không có

8. Hoạt Động Kinh Doanh

8.1. Đặc Điểm Hoạt Động Kinh Doanh

8.1.1. Giới Thiệu Về Các Dịch Vụ Và Hoạt Động Kinh Doanh Chính Của Công Ty

Công ty TNHH MML Farm Nghệ An là doanh nghiệp chuyên chăn nuôi lợn (heo) theo mô hình trang trại công nghiệp quy mô lớn, hoạt động trong toàn bộ các khâu:

- Chăn nuôi heo thịt
- Chăn nuôi heo giống
- Các giai đoạn: sinh sản – cai sữa – nuôi thịt

Trang trại được thiết kế để đảm bảo hiệu quả quản lý và đảm bảo chất lượng trong toàn bộ quy trình nuôi heo. Là một phần của chuỗi tích hợp 3F, trang trại được quản lý đặc biệt để ngăn ngừa dịch bệnh cũng như cải thiện sức khỏe nguồn heo và an toàn vệ sinh thực phẩm. Tiêu chuẩn của quy trình nuôi heo này tương đương với tiêu chuẩn quản lý trang trại heo quốc tế và tuân thủ tiêu chuẩn Global GAP. Tọa lạc trên một khu đất rộng hơn 245 hecta và cách xa khu dân cư, trang trại được tách biệt với bên ngoài để đảm bảo điều kiện an toàn sinh học nghiêm ngặt nhằm giảm thiểu các rủi ro từ dịch bệnh như lở mồm long móng (FMD), dịch tả lợn châu Phi (ASF). Chúng tôi còn xây dựng hệ thống xử lý nước thải theo tiêu chuẩn quốc gia nhằm nâng cao an toàn sinh học và bảo vệ môi trường. Trang trại tại Nghệ An có công suất 230.000 con heo xuất chuồng mỗi năm. Heo được nuôi trong hệ thống chăn nuôi tự động về cho ăn, cho uống, điều hòa khí hậu; không sử dụng chất cấm, không tồn dư kháng sinh. Quan trọng hơn, trang trại này còn là mô hình kiểu mẫu và có thể nhân rộng cho các trại khác để trở thành nhà cung cấp nguyên liệu cho chuỗi giá trị thịt, đáp ứng tiêu chuẩn đầu vào cao của Masan MEATLife.

8.1.2. Tính Thời Vụ Của Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MML Farm Nghệ An không mang tính thời vụ rõ rệt, do thuộc mô hình chăn nuôi heo công nghiệp quy mô lớn, vận hành theo chu kỳ liên tục quanh năm thay vì theo mùa vụ nông nghiệp truyền thống.

8.1.3. Sản Lượng Sản Phẩm, Giá Trị Dịch Vụ

a) Cơ cấu sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Đơn vị tính: kg

Sản phẩm	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ (giảm)	Quý I/2026
Heo thịt	24.677.583	29.673.029	20%	8.103.937
Khác (bùn, heo thải, phụ phẩm của heo: chất thải,...)	2.119.271	2.012.920	(5%)	706.897

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

b) Cơ cấu doanh thu thuần theo sản phẩm, giá trị dịch vụ

BẢN CÁO BẠCH

Doanh thu thuần về bán hàng

Đơn vị tính: VND

Sản phẩm	Năm 2024		Năm 2025		Quý I/2026	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Heo thịt	1.573.430.283.000	97%	1.891.005.967.000	99%	552.005.489.841	97%
Khác	49.756.321.765	3%	21.248.794.484	1%	19.727.536.800	3%
Tổng cộng	1.623.186.604.765	100%	1.912.254.761.484	100%	571.733.026.641	100%

Nguồn: FNA

Năm 2024, doanh thu thuần đạt 1.623 tỷ đồng, trong đó mảng heo thịt (hoạt động kinh doanh cốt lõi và là động lực tăng trưởng chiến lược của doanh nghiệp) đóng góp áp đảo 97%, tương ứng 1.573 tỷ đồng. Cơ cấu này phản ánh rõ định hướng tập trung nguồn lực vào phân khúc mũi nhọn, nơi doanh nghiệp sở hữu năng lực cạnh tranh và hiệu quả sinh lời vượt trội. Các sản phẩm phụ chỉ chiếm 3% doanh thu, đóng vai trò bổ trợ và không làm phân tán nguồn lực khỏi mảng chủ lực.

Bước sang năm 2025, chiến lược tập trung này tiếp tục được đẩy mạnh và mang lại kết quả rõ nét: tổng doanh thu thuần tăng 17,81% lên 1.912 tỷ đồng, trong đó riêng mảng heo thịt tăng trưởng 20,18% nhờ việc tối ưu hóa quy trình vận hành, nâng cao năng suất và khai thác hiệu quả quy mô đàn. Tỷ trọng mảng heo thịt theo đó được nâng lên 99%, gần như tuyệt đối hóa vai trò của mảng kinh doanh cốt lõi trong cơ cấu doanh thu.

Nhìn chung, giai đoạn 2024–2025 khẳng định chiến lược nhất quán và đúng đắn của doanh nghiệp: tập trung toàn lực vào mảng heo thịt là phân khúc mang lại doanh thu cao nhất, biên lợi nhuận hấp dẫn nhất và dư địa tăng trưởng lớn nhất, đồng thời tối đa hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực và giá trị cho Công Ty.

Quý I/2026, doanh thu thuần của FNA đạt 572 tỷ đồng, trong đó mảng heo thịt tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ đạo 97% (hơn 552 tỷ đồng). Cơ cấu này cho thấy doanh nghiệp tiếp tục duy trì chiến lược tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi với hiệu quả ổn định. Nhóm sản phẩm khác đóng góp 3% doanh thu, giữ vai trò bổ trợ và chưa có biến động đáng kể. Nhìn chung, cơ cấu doanh thu tiếp tục ổn định, tạo nền tảng cho các quý tiếp theo.

c) Cơ cấu lợi nhuận gộp

Lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: VND

Sản phẩm	Năm 2024		Năm 2025		Quý I/2026	
	Giá trị	% tổng LNG	Giá trị	% tổng LNG	Giá trị	% tổng LNG
Heo thịt	534.983.394.271	103%	725.212.426.501	103%	244.407.845.896	101%
Khác	(16.427.155.206)	(3%)	(23.124.091.545)	(3%)	(2.809.710.489)	(1%)
Tổng cộng	518.556.239.065	100%	702.088.334.956	100%	241.598.135.407	100%

Nguồn: FNA

Năm 2024, mảng heo thịt đóng góp 534 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 103% tổng lợi nhuận gộp, minh chứng rõ nét cho vai trò động lực dẫn dắt duy nhất và là nền tảng tạo giá trị của doanh nghiệp. Các sản phẩm phụ ghi nhận tăng trưởng âm, đúng định hướng rằng đây không phải phân khúc chiến lược cần duy trì quy mô.

Sang năm 2025, lợi nhuận gộp bứt phá 35,39% lên 702 tỷ đồng, với mảng heo thịt tăng mạnh 35,55%, tốc độ này vượt xa mức tăng doanh thu (20,18%), cho thấy doanh nghiệp không chỉ mở rộng quy mô mà còn nâng biên lợi nhuận nhờ tối ưu giá thành và cải thiện năng suất vận hành. Đây chính là kết quả cho thấy tính đúng đắn của chiến lược dồn lực vào mảng cốt lõi của Công Ty.

Quý I/2026, lợi nhuận gộp của FNA đạt 242 tỷ đồng, trong đó mảng heo thịt tiếp tục đóng vai trò chủ lực với tỷ trọng 101% (đạt 244,4 tỷ đồng). Nhóm sản phẩm khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận

BẢN CÁO BẠCH

gộp của Công Ty. Nhìn chung, cơ cấu lợi nhuận gộp tiếp tục ổn định và mảng heo thịt vẫn tiếp tục khẳng định vai trò dẫn dắt trong việc tạo ra giá trị cho Công Ty.

8.2. Tài Sản

Tài sản cố định của FNA tại thời điểm 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa và vật kiến trúc	1.687.898.253.458	400.099.688.650	1.287.798.564.808
Máy móc và thiết bị	169.537.906.048	62.766.102.613	106.771.803.435
Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn	31.885.770.555	13.794.181.128	18.091.589.427
Thiết bị văn phòng	4.378.077.071	4.277.330.046	100.747.025
Lợn giống	19.145.772.583	5.469.573.593	13.676.198.990
Tổng	1.912.845.779.715	486.406.876.030	1.426.438.903.685

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành

Tài sản cố định của FNA tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa và vật kiến trúc	1.686.371.707.854	474.113.184.460	1.212.258.523.394
Máy móc và thiết bị	168.946.259.225	75.891.406.648	93.054.852.577
Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn	32.300.960.555	16.682.697.545	15.618.263.010
Thiết bị văn phòng	4.378.077.071	4.369.215.044	8.862.027
Lợn giống	11.831.543.354	5.763.085.849	6.068.457.505
Tổng	1.903.828.548.059	576.819.589.546	1.327.008.958.513

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành

Tài sản cố định của FNA tại thời điểm 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa và vật kiến trúc	1.686.371.707.854	492.700.443.919	1.193.671.263.935
Máy móc và thiết bị	169.981.536.069	79.264.607.372	90.716.928.697
Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn	32.300.960.555	17.455.420.869	14.845.539.686
Thiết bị văn phòng	4.378.077.071	4.375.684.571	2.392.500
Tổng	1.893.032.281.549	593.796.156.731	1.299.236.124.818

Nguồn: BCTC Quý I năm 2026 của Tổ Chức Phát Hành

Tài sản sinh học của FNA tại thời điểm 31/03/2026¹

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Lợn giống	96.623.262.007	40.621.300.624	56.001.961.383

Nguồn: BCTC Quý I năm 2026 của Tổ Chức Phát Hành

¹ Số liệu đã được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông Tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại

BẢN CÁO BẠCH

8.3. Thị Trường Hoạt Động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công Ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam.

8.4. Các Hợp Đồng Lớn

8.4.1. Các Hợp Đồng Lớn Đã Được Thực Hiện Trong 02 Năm Liên Tục Liền Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại

[Bảng liệt kê các hợp đồng lớn bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Các điều khoản quan trọng khác
I Hợp đồng mua hàng đầu vào đã thực hiện năm 2024							
1	21022024	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2024	02/01/2024	Thuốc, vắc xin thú y	CN Công Ty TNHH Thương Mại Thú Y Tân Tiến Tại Hà Nội	Không
2	2042024	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2024	02/01/2024	Thuốc, vắc xin thú y	Công Ty CP Kinh Doanh Thuốc Thú Y Amavet	Không
3	01012024	Hợp đồng nguyên tắc	30/11/2023	31/12/2024	Vận chuyển cám	Công ty TNHH Phú An	Không
4	20072024	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2024	02/01/2024	Thuốc, vắc xin thú y	Công Ty TNHH Vật Tư Thú Y Tiến Thành	Không
II Hợp đồng mua hàng đầu vào đã thực hiện năm 2025							
1	29042025	Hợp đồng nguyên tắc	29/04/2025	29/04/2025	Thức ăn chăn nuôi cho heo	Công ty TNHH CJ Vina Agri - Chi Nhánh Hà Nam	Không
2	12022025	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2025	02/01/2025	Thuốc, vắc xin thú y	CN Công Ty TNHH Thương Mại Thú Y Tân Tiến Tại Hà Nội	Không
3	02012025/FNA-AMAVET	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2025	02/01/2025	Thuốc, vắc xin thú y	Công Ty CP Kinh Doanh Thuốc Thú Y Amavet	Không

BẢN CÁO BẠCH

4	01012024	Hợp đồng nguyên tắc	30/11/2023	31/12/2025	Vận chuyển cám	Công ty TNHH Phú An	Không
III Hợp đồng mua hàng đầu vào đã thực hiện đến thời điểm hiện tại năm 2026							
1	Hợp đồng thức ăn chăn nuôi số 02/HDMBTANC	Hợp đồng nguyên tắc	19/11/2021	2026	Thức ăn chăn nuôi cho heo	Công ty TNHH De heus - Chi nhánh Nghệ An	Không
2	29042025	Hợp đồng nguyên tắc	29/04/2025	2026	Thức ăn chăn nuôi cho heo	Công ty TNHH CJ Vina Agri - Chi nhánh Hà Nam	Không
3	02012025/FNA-AMAVET	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2025	2026	Thuốc, vắc xin thú y	Công Ty CP Kinh Doanh Thuốc Thú Y Amavet	Không
4	01012024	Hợp đồng nguyên tắc	30/11/2023	2026	Vận chuyển cám	Công ty TNHH Phú An	Không
5	12022025	Hợp đồng nguyên tắc	02/01/2025	2026	Thuốc, vắc xin thú y	CN Công Ty TNHH Thương Mại Thú Y Tân Tiến Tại Hà Nội	Không
IV Hợp đồng cung cấp hàng hóa cho khách hàng đã thực hiện năm 2024							
1	Hợp đồng mua bán heo hơi	155.031.212.500	22/12/2021	22/12/2024	Heo hơi	Bạch Trần Thiện	Không
2	Hợp đồng mua bán heo hơi	483.126.548.500	25/08/2021	25/08/2024	Heo hơi	Nguyễn Minh Thơ	Không
3	Hợp đồng mua bán heo hơi	176.762.865.500	13/08/2024	13/08/2024	Heo hơi	Nguyễn Thế Văn	Không
4	Hợp đồng mua bán heo hơi	75.156.733.500	20/11/2024	20/11/2024	Heo hơi	Đoàn Thị Lan Anh	Không

BẢN CÁO BẠCH

5	Hợp đồng mua bán heo hơi	162.576.243.000	11/10/2024	11/10/2024	Heo hơi	Công Ty TNHH Nông Nghiệp Tiến Bộ Việt Nam	Không
V	Hợp đồng cung cấp hàng hóa cho khách hàng đã thực hiện năm 2025						
1	Hợp đồng mua bán heo hơi	371.836.109.000	22/12/2021	31/12/2025	Heo hơi	Bạch Trần Thiện	Không
2	Hợp đồng mua bán heo hơi	230.656.980.000	13/08/2024	31/12/2025	Heo hơi	Nguyễn Thế Văn	Không
3	Hợp đồng mua bán heo hơi	147.713.079.000	20/11/2024	31/12/2025	Heo hơi	Đoàn Thị Lan Anh	Không
4	Hợp đồng mua bán heo hơi	189.899.143.000	17/06/2025	17/06/2025	Heo hơi	Trần Văn Đăng	Không
5	Hợp đồng mua bán heo hơi	79.185.531.000	10/06/2025	10/06/2025	Heo hơi	Trần Ngọc Phán	Không
VI	Hợp đồng cung cấp hàng hóa cho khách hàng đã thực hiện đến thời điểm hiện tại năm 2026						
1	Hợp đồng mua bán heo hơi	189.899.143.000	17/06/2025	2026	Heo hơi	Trần Văn Đăng	Không
2	Hợp đồng mua bán heo hơi	88.431.221.000	10/06/2025	2026	Heo hơi	Dương Văn Đức	Không
3	Hợp đồng mua bán heo hơi	51.828.934.000	13/06/2025	2026	Heo hơi	Đoàn Sỹ Lượng	Không
4	Hợp đồng mua bán heo hơi	43.473.863.000	10/06/2025	2026	Heo hơi	Trần Ngọc Phán	Không
5	Hợp đồng mua bán heo hơi	16.749.362.000	13/06/2025	2026	Heo hơi	Trần Thị Yến	Không

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

8.4.2. Các Hợp Đồng Lớn Đã Được Ký Kết Và Chưa Thực Hiện Trong 02 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại: Không có

8.5. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành

8.5.1. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành

Xét trong toàn ngành chăn nuôi heo Việt Nam, Tổ Chức Phát Hành không phải là doanh nghiệp dẫn

BẢN CÁO BẠCH

đầu tuyệt đối về quy mô đàn hoặc thị phần, nhưng lại giữ vị thế rất quan trọng trong nhóm doanh nghiệp chăn nuôi công nghiệp lớn nhờ các yếu tố sau:

a. Về quy mô và mô hình hoạt động

Về quy mô và mô hình hoạt động, các doanh nghiệp này thể hiện những chiến lược khác biệt rõ rệt. CTCP Tập Đoàn Dabaco Việt Nam (Dabaco) và CTCP Nông Nghiệp BAF Việt Nam (BAF Việt Nam) đang dẫn đầu về tốc độ mở rộng quy mô tổng đàn với hệ thống trang trại trải dài khắp cả nước; trong đó Dabaco sở hữu đàn nái lên tới hơn 72.000 con, còn BAF đang tăng trưởng nóng với mục tiêu đạt gần 800.000 heo thịt vào cuối năm 2024. Ngược lại, FNA đóng vai trò là một mắt xích chuyên biệt trong chuỗi cung ứng của Masan MEATLife với công suất thiết kế khoảng 230.000 con/năm, tập trung vào chất lượng đầu vào để phục vụ trực tiếp cho thương hiệu thịt mát MEATDeli. Trong khi đó, CTCP Nông nghiệp Hòa Phát (“Hòa Phát”) lại chọn hướng đi tối ưu hiệu suất trên quy mô vừa phải (khoảng 660.000 con/năm) nhưng đạt biên lợi nhuận cao nhờ quản trị chi phí cực tốt.

Về mô hình hoạt động, sự khác biệt nằm ở cách tiếp cận chuỗi giá trị. Dabaco và BAF vận hành theo mô hình 3F (Feed-Farm-Food) truyền thống, tập trung mạnh vào thượng nguồn như tự chủ con giống, thức ăn chăn nuôi và bán heo hơi ra thị trường. Riêng FNA lại vận hành theo mô hình tích hợp sâu xuống hạ nguồn, nơi trang trại chỉ là bước đệm để tạo ra sản phẩm tiêu dùng cuối cùng. Điểm độc đáo của MML là khả năng kiểm soát từ trang trại đến bàn ăn thông qua vai trò là nhà cung cấp nguyên liệu chuyên biệt cho phân khúc thịt mát cao cấp của thương hiệu thịt mát MEATDeli và hệ thống phân phối, bán lẻ WinMart rộng khắp cả nước với hơn 4.500 cửa hàng tính đến hết Quý 1 năm 2026, biến con heo thành “hàng tiêu dùng nhanh” có thương hiệu, thay vì chỉ là nông sản thô như cách làm của Hòa Phát hay các hộ chăn nuôi truyền thống.

(Nguồn:

- <https://nguoiquansat.vn/hpa-va-cuoc-so-gang-mo-hinh-2f-3f-trong-nganh-chan-nuoi-ai-hieu-qua-hon-258113.html>
- <https://thitruongtaichinhntiente.vn/doi-thu-cua-c-p-tai-viet-nam-dabaco-nong-nghiep-hoa-phat-baf-dang-kinh-doanh-ra-sao-68134.html>
- <https://nhachannuoi.vn/hoa-phat-tang-gan-40-heo-giong-san-luong-vuot-660-000-con-nam-2025/>).

b. Về mức độ tích hợp chuỗi giá trị

Điểm nổi bật của Tổ Chức Phát Hành là không hoạt động đơn lẻ, mà được tích hợp chặt chẽ với:

- Hệ thống giết mổ – chế biến hiện đại,
- Công nghệ chế biến thịt mát tiên tiến theo chuẩn Châu Âu,
- Mạng lưới bán lẻ rộng khắp (WinCommerce, WinMart).

Mô hình này giúp doanh nghiệp giảm phụ thuộc vào biến động thị trường heo hơi, kiểm soát tốt giá thành và an toàn thực phẩm – lợi thế mà nhiều doanh nghiệp chăn nuôi độc lập hoặc hộ gia đình không có được.

8.5.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

a. Tổng quan ngành tại Việt Nam năm 2025

Năm 2025, ngành chăn nuôi heo Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, đóng vai trò trụ cột trong ngành chăn nuôi nói riêng và nông nghiệp nói chung, bất chấp các thách thức từ dịch bệnh và biến động thị trường.

Theo Cục Chăn nuôi và Thú y – Bộ Nông nghiệp và Môi trường, chăn nuôi heo là phân khúc đóng góp lớn nhất vào tăng trưởng giá trị sản xuất ngành chăn nuôi năm 2025, nhờ nhu cầu tiêu thụ cao và quá trình tái đàn của khu vực doanh nghiệp (nguồn: <https://www.vietstock.org/tin-nganh/top-10-doanh-nghiep-chan-nuoi-hang-dau-viet-nam-nam-2025>)

b. Tốc độ tăng trưởng của ngành năm 2025

- **Quy mô đàn heo:** Theo số liệu của Cục Chăn nuôi và Thú y, năm 2025 tổng đàn lợn cả nước ước đạt 31,4 triệu con, sản lượng thịt lợn khoảng 5,39 triệu tấn, tăng 3,9% so với năm 2024. Cơ cấu sản

BẢN CÁO BẠCH

xuất ngành chăn nuôi đang chuyển dịch rõ rệt theo hướng trang trại và công nghiệp, chiếm trên 45% tổng đàn và hơn 60% sản lượng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng công nghệ và nâng cao an toàn sinh học (Nguồn: <https://nhachannuoi.vn/chau-nuoi-viet-nam-2026-tai-co-cau-theo-chuoi-gia-tri/>).

- **Sản lượng thịt heo:** Sản lượng thịt lợn hơi năm 2025 ước đạt trên 5,4 triệu tấn, tăng khoảng 5% so với năm 2024. Thịt heo tiếp tục chiếm trên 60% tổng sản lượng thịt hơi của cả ngành chăn nuôi Việt Nam, duy trì vị thế là nguồn đạm động vật chủ lực trong tiêu dùng trong nước. Mức tăng trưởng này phản ánh quá trình tái đàn có kiểm soát, gắn với ứng dụng an toàn sinh học và giống chất lượng cao (Nguồn: <https://nhachannuoi.vn/moi-nguoi-viet-tieu-thu-gan-39kg-thit-heo-trong-nam-2025/>).
- **Giá heo hơi và tác động đến tăng trưởng:** Trong năm 2025, giá heo hơi duy trì ở mức tương đối ổn định (mặc dù giảm mạnh từ Quý II/2025 do bùng phát dịch bệnh ASF nhưng đã phục hồi trở lại trong Quý IV/2025), giúp doanh nghiệp duy trì biên lợi nhuận và tiếp tục đầu tư mở rộng quy mô. Khác với giai đoạn biến động mạnh trước đây, thị trường năm 2025 ghi nhận ít cú sốc cung – cầu, nhờ sự tham gia ngày càng lớn của các doanh nghiệp chăn nuôi quy mô lớn và chuỗi khép kín. Đây là yếu tố quan trọng tạo nền tảng tăng trưởng bền vững, thay vì tăng trưởng nóng (Nguồn: <https://vietstock.vn/2025/12/3-manh-ky-uc-gia-heo-2025-len-bong-xuong-tram-va-cuoc-so-gang-cua-cac-ong-lon-737-1384786.htm>).
- Ngành chăn nuôi Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục trong trạng thái thiếu cung nhẹ trong năm 2026, với diễn biến phân hóa rõ nét giữa các phân khúc heo, bò và gia cầm. Các rào cản mang tính cấu trúc, bao gồm quy định cấp phép trang trại ngày càng chặt chẽ, khan hiếm quỹ đất, chu kỳ sinh học dài và rủi ro dịch bệnh tiếp tục hạn chế khả năng mở rộng công suất nhanh, qua đó đẩy nhanh quá trình sàng lọc kinh doanh, làm giảm tỷ trọng hộ chăn nuôi nhỏ lẻ và gia tăng vai trò của các doanh nghiệp chăn nuôi quy mô lớn.

8.5.3. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành So Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước, Xu Thế Chung Trên Thế Giới

Trong giai đoạn hiện nay, ngành chăn nuôi heo Việt Nam đang được định hướng phát triển theo các trục chính sau:

- Chuyển dịch từ chăn nuôi nhỏ lẻ sang chăn nuôi công nghiệp, quy mô trang trại;
- Nâng cao an toàn sinh học, kiểm soát dịch bệnh;
- Phát triển chuỗi liên kết giá trị từ con giống – thức ăn – chăn nuôi – giết mổ – chế biến;
- Giảm thiểu tác động môi trường và hướng tới phát triển bền vững.

Đây được xem là xu thế tất yếu nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm rủi ro và tăng khả năng cạnh tranh của ngành.

a. Phù hợp về định hướng phát triển

Tổ Chức Phát Hành hoạt động theo mô hình chăn nuôi heo công nghiệp, quy mô lớn, ứng dụng hệ thống chuồng trại khép kín và an toàn sinh học, phù hợp với xu hướng thay thế dần chăn nuôi nông hộ. Ngoài ra, FNA còn là một mắt xích trong chuỗi Feed – Farm – Food của Masan MEATLife, phù hợp với định hướng tăng cường liên kết chuỗi để ổn định đầu ra và gia tăng giá trị.

Hoạt động chăn nuôi của FNA gắn với mục tiêu cung cấp nguyên liệu đầu vào ổn định cho chế biến thịt mát, thay vì phụ thuộc hoàn toàn vào thị trường heo hơi tự do.

Như vậy, Tổ Chức Phát Hành không chỉ đi theo định hướng ngành, mà còn đóng vai trò tiên phong trong quá trình chuyển dịch cơ cấu ngành chăn nuôi heo.

b. Phù hợp với chính sách và định hướng của Nhà nước

Chính sách của Nhà nước đối với chăn nuôi heo trong những năm gần đây tập trung vào:

- Phát triển chăn nuôi tập trung, công nghiệp gắn với quy hoạch;
- Tăng cường an toàn sinh học và kiểm soát dịch bệnh;

BẢN CÁO BẠCH

- Hạn chế ô nhiễm môi trường, khuyến khích xử lý chất thải và kinh tế tuần hoàn;
- Khuyến khích doanh nghiệp lớn tham gia dẫn dắt chuỗi giá trị.

Định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành có mức độ tương thích rất cao với các chính sách trên, thể hiện ở các đặc điểm sau:

- Mô hình trang trại tập trung của Công Ty phù hợp với quy hoạch chăn nuôi, giảm áp lực môi trường so với chăn nuôi nhỏ lẻ phân tán.
- Hệ thống kiểm soát dịch bệnh và chăn nuôi an toàn sinh học giúp doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước ngày càng chặt chẽ.
- Việc gắn chăn nuôi với chế biến và phân phối giúp ổn định nguồn cung thực phẩm, đúng với mục tiêu bảo đảm an ninh lương thực và bình ổn thị trường.

Từ các yếu tố trên có thể thấy Tổ Chức Phát Hành là doanh nghiệp phù hợp với định hướng hỗ trợ và khuyến khích của Nhà nước, từ đó có lợi thế trong hoạt động lâu dài.

c. Phù hợp với xu thế phát triển chung trên thế giới

Trên phạm vi toàn cầu, ngành chăn nuôi heo đang chuyển dịch theo các xu thế chính:

- Phát triển chăn nuôi công nghiệp quy mô lớn, giảm dần vai trò chăn nuôi hộ gia đình;
- Tăng cường truy xuất nguồn gốc, an toàn thực phẩm;
- Tích hợp sâu các khâu trong chuỗi giá trị;
- Chú trọng phúc lợi động vật và phát triển bền vững môi trường;
- Giảm thiểu biến động chu kỳ thông qua chuỗi khép kín và hợp đồng dài hạn.

So với các xu thế trên, định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành được đánh giá là phù hợp và tiệm cận với thông lệ quốc tế:

- Việc trở thành một phần của chuỗi thịt có thương hiệu giúp sản phẩm đáp ứng yêu cầu truy xuất nguồn gốc, thay vì chỉ bán heo hơi.
- Mô hình chăn nuôi trang trại hiện đại và quản trị tập trung giúp công ty tiệm cận mô hình chăn nuôi tại các nước phát triển.
- Định hướng phát triển bền vững, kiểm soát môi trường và dịch bệnh giúp doanh nghiệp giảm rủi ro dài hạn, đúng với xu thế toàn cầu hóa ngành thực phẩm.

8.6. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ, Nhãn Hiệu, Tên Thương Mại, Sáng Chế

Hiện tại, Tổ Chức Phát Hành chưa sở hữu các nhãn hiệu thương mại tiêu dùng được sử dụng trực tiếp trên thị trường bán lẻ. Tổ Chức Phát Hành chỉ sử dụng tên thương mại Công ty TNHH MML Farm Nghệ An cho mục đích pháp lý và nội bộ, đóng vai trò là đơn vị chăn nuôi trong chuỗi giá trị của Masan MEATLife.

8.7. Chiến Lược Kinh Doanh

8.7.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh

FNA theo đuổi chiến lược xây dựng mô hình chăn nuôi bền vững và an toàn sinh học tiêu chuẩn quốc tế, đóng vai trò là "mắt xích thượng nguồn" cốt lõi cung cấp nguyên liệu sạch cho chuỗi 3F của Masan MEATLife. Với quy mô hơn 245 ha tại Nghệ An, tổ hợp chăn nuôi kỹ thuật cao này ứng dụng tiêu chuẩn Global GAP và công nghệ hiện đại, công suất 230.000 con heo xuất chuồng mỗi năm nhằm đảm bảo kiểm soát chất lượng từ gốc và cung ứng ổn định cho chuỗi chế biến MEATDeli.

8.7.2. Thời gian dự kiến thực hiện

Hàng năm, theo quyết định của Chủ sở hữu là Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife.

8.7.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

BẢN CÁO BẠCH

Xây dựng cấu trúc vốn tối ưu, thực hiện tìm kiếm các gói tín dụng ngắn và dài hạn để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và hoặc hình thức khác tùy theo tình hình thực tế phát sinh.

8.8. Việc Đáp Ứng Các Điều Kiện Kinh Doanh Theo Quy Định Pháp Luật Liên Quan

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

9. Thông Tin Về Chủ Sở Hữu Công Ty

Tên	Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife
Năm thành lập	2011
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0311224517 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 05 tháng 03 năm 2026
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính	Lầu 10, Tòa nhà Central Plaza, Số 17 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Vốn điều lệ	3.403.168.580.000 Đồng (<i>ba nghìn bốn trăm lẻ ba tỷ một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi nghìn Đồng</i>)
Người đại diện theo pháp luật	Danny Le – Chủ tịch HĐQT Nguyễn Anh Thi – Tổng giám đốc
Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành	Có quyền và nghĩa vụ như các thành viên góp vốn của Công Ty theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp
Giá trị phần vốn góp FNA sở hữu bởi Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife	864.000.000.000 VND (<i>tám trăm sáu mươi bốn tỷ đồng</i>)
Tỷ lệ phần vốn góp FNA sở hữu bởi Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife	100% vốn điều lệ FNA

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

10. Thông Tin Về Chủ tịch Công Ty, Kiểm Soát Viên, Tổng Giám Đốc, Kế Toán Trưởng

10.1. Chủ tịch Công Ty

- Họ tên : **Nguyễn Quốc Trung**
- Ngày/tháng/năm sinh : 11/08/1970
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Năng lực chuyên môn : Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác :

Từ năm 1994 đến năm 2004	Giám đốc kinh doanh ngành thức ăn chăn nuôi - Công Ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam
--------------------------	---

BẢN CÁO BẠCH

Từ năm 2004 đến năm 2014	Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Japfa Comfeed Long An, Công ty TNHH Japfa Comfeed Bình Thuận, Công ty TNHH Japfa - Hypor Genetics
Từ năm 2014 đến tháng 07/2015	Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 07/2015 đến tháng 12/2020	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 12/2020 đến tháng 09/2021	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 09/2021 đến hiện tại	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ năm 2016 đến hiện tại	Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc - Công ty TNHH Thực phẩm 3F Việt
Từ tháng 11/2020 đến tháng 11/2021	Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến tháng 02/2026	Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 02/2026 đến hiện tại	Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ tháng 11/2021 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
Từ tháng 11/2021 đến hiện tại	Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH MML Farm Nghệ An
Từ tháng 03/2023 đến tháng 03/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan Jinju
Từ tháng 11/2024 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan Jinju
Từ tháng 11/2021 đến tháng 01/2026	Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH MNS Meat
Từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành : Chủ tịch Công Ty
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác :

Từ năm 1994 đến năm 2004	Giám đốc kinh doanh ngành thức ăn chăn nuôi - Công Ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam
Từ năm 2004 đến năm 2014	Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Japfa Comfeed Long An, Công ty TNHH Japfa Comfeed Bình Thuận, Công ty TNHH Japfa - Hypor Genetics
Từ năm 2014 đến tháng 07/2015	Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 07/2015 đến tháng 12/2020	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 12/2020 đến tháng 09/2021	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ tháng 09/2021 đến hiện tại	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần 3F Việt
Từ năm 2016 đến hiện tại	Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc - Công ty TNHH Thực phẩm 3F Việt

BẢN CÁO BẠCH

Từ tháng 11/2020 đến tháng 11/2021	Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến tháng 02/2026	Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 02/2026 đến hiện tại	Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ tháng 11/2021 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
Từ tháng 03/2023 đến tháng 03/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan Jinju
Từ tháng 11/2024 đến tháng 03/2026	Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Masan Jinju
Từ tháng 11/2021 đến tháng 01/2026	Chủ tịch Hội đồng thành viên – Công ty TNHH MNS Meat
Từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2026	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản

Số lượng, tỷ lệ vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện sở hữu và những người có liên quan tại thời điểm 31/05/2026

: Không có

- Đại diện sở hữu : Không có
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Sở hữu của người có liên quan : Không có

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Một Thành Viên do Masan MEATLife làm chủ sở hữu, do đó ngoài Masan MEATLife, không có bất kỳ cá nhân/ tổ chức khác liên quan của người nội bộ sở hữu phần vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành.

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

Thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao, lương thưởng (VND)	Lợi ích khác
2023	-	Không có
2024	-	
2025	-	

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

10.2. Kiểm soát viên

- Họ tên : Nguyễn Thanh Tùng
- Ngày/tháng/năm sinh : 29/11/1990
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ học vấn : Đại học
- Năng lực chuyên môn : Tài chính – kế toán

BẢN CÁO BẠCH

- Kinh nghiệm công tác :

Từ năm 2012 đến năm 2013	Chuyên viên phân tích - Công ty TNHH Pyramid Consulting Việt Nam
Từ năm 2013 đến năm 2021	Trưởng phòng Kiểm toán - Công ty PwC Việt Nam
Từ năm 2021 đến năm 2022	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến nay	Kiểm soát viên - Công ty TNHH MML Farm Nghệ An
Từ tháng 11/2021 đến nay	Kiểm soát viên - Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ năm 2021 đến nay	Trưởng bộ phận cấp cao Kế toán Quản trị - Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan
Từ tháng 10/2022 đến nay	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Masan Agri
Từ tháng 03/2026 đến nay	Giám đốc tài chính - Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp WinEco

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành : Kiểm soát viên
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác :

Từ năm 2012 đến năm 2013	Chuyên viên phân tích - Công ty TNHH Pyramid Consulting Việt Nam
Từ năm 2013 đến năm 2021	Trưởng phòng Kiểm toán - Công ty PwC Việt Nam
Từ năm 2021 đến năm 2022	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2021 đến nay	Kiểm soát viên - Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ năm 2021 đến nay	Trưởng bộ phận cấp cao Kế toán Quản trị - Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan
Từ tháng 10/2022 đến nay	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Masan Agri
Từ tháng 03/2026 đến nay	Giám đốc tài chính - Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp WinEco

Số lượng, tỷ lệ vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện sở hữu và những người có liên quan tại thời điểm 31/05/2026 :

- Đại diện sở hữu : Không có
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Sở hữu của người có liên quan : Không có

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Một Thành Viên do Masan MEATLife làm chủ sở hữu, do đó ngoài Masan MEATLife, không có bất kỳ cá nhân/ tổ chức khác liên quan của người nội bộ sở hữu phần vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành.

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

Thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

BẢN CÁO BẠCH

Năm	Thù lao, lương thưởng (VND)	Lợi ích khác
2023	-	Không có
2024	-	
2025	-	

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: *Không có*

10.3. Tổng Giám Đốc

- Họ tên : **Nguyễn Huỳnh Thái Hoàng**
- Ngày/tháng/năm sinh : 27/10/1969
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Năng lực chuyên môn : Quản trị kinh doanh - Sản xuất
- Kinh nghiệm công tác :

Từ năm 2003 đến năm 2015	Giám đốc Sản xuất Miền Nam - Cargill Việt Nam
Từ năm 2015 đến năm 2021	Quản lý nhà máy – Công ty Cổ phần Việt-Pháp Sản xuất Thức ăn Gia súc (Proconco) và Công ty Cổ phần Dinh dưỡng Nông nghiệp Quốc tế (Anco)
Từ năm 2022 đến nay	Giám đốc sản xuất – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 11/2024 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MML Farm Nghệ An
Từ tháng 04/2022 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ tháng 04/2022 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
Từ tháng 04/2023 đến nay	Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan Jinju

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành : **Tổng Giám đốc**
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác :

Từ năm 2003 đến năm 2015	Giám đốc Sản xuất Miền Nam - Cargill Việt Nam
Từ năm 2015 đến năm 2021	Quản lý nhà máy – Công ty Cổ phần Việt-Pháp Sản xuất Thức ăn Gia súc (Proconco) và Công ty Cổ phần Dinh dưỡng Nông nghiệp Quốc tế (Anco)
Từ năm 2022 đến nay	Giám đốc sản xuất – Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ tháng 04/2022 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MEATDeli HN
Từ tháng 04/2022 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
Từ tháng 04/2023 đến nay	Giám đốc – Công ty Cổ phần Masan Jinju

- Số lượng, tỷ lệ vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện sở hữu và những người có liên quan tại thời điểm 31/05/2026 : **Không có**
- *Đại diện sở hữu* : **Không có**

BẢN CÁO BẠCH

• Cá nhân sở hữu : Không có

• Sở hữu của người có liên quan : Không có

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Một Thành Viên do Masan MEATLife làm chủ sở hữu, do đó ngoài Masan MEATLife, không có bất kỳ cá nhân/ tổ chức khác liên quan của người nội bộ sở hữu phần vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành.

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

Thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao, lương thưởng (VND)	Lợi ích khác
2023	-	Không có
2024	-	
2025	-	

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

10.4. Phó Tổng Giám Đốc: Không có

10.5. Kế Toán Trưởng

- Họ tên : **Phạm Thị Kim Hồng**
 - Ngày/tháng/năm sinh : 13/12/1988
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Trình độ học vấn : Đại học
 - Năng lực chuyên môn : Kế toán – Tài chính.
 - Kinh nghiệm công tác :

Từ năm 2016 đến năm 2019	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Phân bón Golhar
Từ năm 2020 đến năm 2022	Người đứng đầu chi nhánh - Công ty TNHH Thương mại IKIGAI Việt Nam – Chi nhánh TP. HCM
Từ năm 2023 đến nay	Trưởng phân hệ Kế toán công nợ - Công ty Cổ phần Masan MEATLife
Từ năm 2023 đến nay	Kế toán trưởng - Công ty TNHH MML Farm Nghệ An

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành : Kế toán trưởng

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác :

Từ năm 2016 đến năm 2019	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Phân bón Golhar
Từ năm 2020 đến năm 2022	Người đứng đầu chi nhánh - Công ty TNHH Thương mại IKIGAI Việt Nam – Chi nhánh TP. HCM
Từ năm 2023 đến nay	Trưởng phân hệ Kế toán công nợ - Công ty Cổ phần Masan MEATLife

- Số lượng, tỷ lệ vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện sở hữu và những người có liên quan tại : Không có

BẢN CÁO BẠCH

thời điểm 31/05/2026

- Đại diện sở hữu : Không có
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Sở hữu của người có liên quan : Không có

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Một Thành Viên do Masan MEATLife làm chủ sở hữu, do đó ngoài Masan MEATLife, không có bất kỳ cá nhân/ tổ chức khác liên quan của người nội bộ sở hữu phần vốn góp tại Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
Thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao, lương thưởng (VND)	Lợi ích khác
2023	-	Không có
2024	-	
2025	-	

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: *Không có*

11. Chính Sách Chia Lợi Nhuận Trong 02 Năm Liên Tục Liền Trước Năm Đăng Ký Chào Bán

Sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác, Công Ty được quyền trích lợi nhuận còn lại để lập quỹ dự phòng, quỹ phúc lợi, quỹ mở rộng sản xuất và các quỹ khác do Chủ sở hữu quyết định. Cơ cấu, quy mô nguồn và nguyên tắc sử dụng từng quỹ sẽ do Chủ sở hữu quyết định trên cơ sở lợi nhuận thu được phù hợp với pháp luật. Trong trường hợp Công Ty chuyển lỗ từ những năm trước sang thì lợi nhuận của năm hiện tại sẽ được sử dụng trước tiên để bù lỗ. Lợi nhuận của Công Ty sau khi khấu trừ các khoản trên, tùy theo quyết định của Chủ sở hữu, sẽ được chuyển trả cho Chủ sở hữu.

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ giảm
Lợi nhuận đã trả cho Chủ sở hữu	350.000.000.000 VND	380.000.000.000 VND	8,57%
Tỷ lệ chia lợi nhuận/ Vốn điều lệ	40,50%	43,98%	3,48%
Tỷ lệ chia lợi nhuận/ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	75,28%	57,36%	(17,92%)

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán của FNA

12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liền Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại

Tính đến thời điểm lập Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành chưa phát sinh dư nợ đến từ việc phát hành trái phiếu.

13. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành

13.1 Thông Tin Về Các Hợp Đồng Thuê Quyền Sử Dụng Đất

Không có

13.2 Thông Tin Về Các Loại Trái Phiếu Đã Phát Hành Nhưng Chưa Đến Hạn Của Tổ Chức Phát Hành

BẢN CÁO BẠCH

Không có

13.3 Các Quyền Chưa Thực Hiện Của Cổ Đông Sở Hữu Cổ Phần Ưu Đãi

Không có

14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiện Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành cam kết không có các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, hoặc dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

15. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích

Tổ Chức Phát Hành cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

1.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Về Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành Trong 02 Năm Gần Nhất Và Lũy Kế Đến Quý Gần Nhất

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ giảm	Quý I/2026
- Tổng giá trị tài sản	2.107.669.436.111	2.319.527.162.331	10,05%	2.614.100.663.692
- Doanh thu thuần	1.623.186.604.765	1.912.254.761.484	17,81%	571.733.026.641
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	466.001.663.478	667.648.101.339	43,27%	236.844.401.624
- Lợi nhuận khác	(1.104.792.064)	(4.815.432.648)	335,87%	11.369.782.738
- Lợi nhuận trước thuế	464.896.871.414	662.832.668.691	42,58%	248.214.184.362
- Lợi nhuận sau thuế	464.896.871.414	662.447.887.271	42,49%	248.214.184.362
- Tỷ lệ chia lợi nhuận/lợi nhuận sau thuế	75,28%	57,36%	(17,92%)	-
- Tỷ lệ chia lợi nhuận/vốn điều lệ	40,50%	43,98%	3,48%	-

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

Căn cứ vào các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của FNA, trong năm 2025, tổng giá trị tài sản của Công Ty đạt 2.319 tỷ đồng, tăng 10,05% so với năm 2024. Doanh thu thuần năm 2025 ghi nhận 1.912 tỷ đồng, tăng 17,81% so với năm 2024, nhờ sản lượng chăn nuôi và thịt tăng cùng giá trị heo thương phẩm được cải thiện, đồng thời đến từ thị trường tích cực, tiêu thụ tốt. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh 43,27% so với năm 2024 đạt 668 tỷ đồng, cho thấy hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí, tối ưu hóa

BẢN CÁO BẠCH

quy trình sản xuất và cải thiện năng suất. Tổng lợi nhuận trước thuế lũy kế cả năm đạt 663 tỷ đồng, tăng 42,58% so với năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 662 tỷ đồng, tăng trưởng 42,49% so với năm 2024.

Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện kiểm toán và được chấp nhận toàn phần đối với tất cả các báo cáo tài chính năm 2024 và năm 2025 theo đúng quy định.

Trong Quý I năm 2026, tổng giá trị tài sản của FNA đạt 2.614 tỷ đồng, tiếp tục xu hướng tăng trưởng so với các năm trước. Doanh thu thuần trong quý đạt 572 tỷ đồng, phản ánh hoạt động kinh doanh duy trì ổn định ngay từ đầu năm. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 237 tỷ đồng, cho thấy hiệu quả hoạt động cốt lõi vẫn được đảm bảo.

- **Các chỉ tiêu khác:** Không có.
- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có.

1.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành

1.2.1. Những Nhân Tố Chính Tác Động Đến Tình Hình Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành Trong 02 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán

a. *Biến động của ngành chăn nuôi heo và thị trường thịt:*

Năm 2024, ngành chăn nuôi heo bước vào giai đoạn phục hồi sau biến động dịch bệnh và giá thức ăn tăng cao giai đoạn trước. Giá heo hơi có xu hướng tăng trở lại và ổn định hơn, tạo điều kiện cải thiện doanh thu cho khối chăn nuôi công nghiệp, trong đó có Tổ Chức Phát Hành.

Bước sang năm 2025, ngành chăn nuôi heo diễn biến thất thường do các yếu tố như dịch tả lợn Châu Phi (ASF), thiên tai (bão Yagi và lũ lụt), nguồn cung khan hiếm cục bộ trong nửa đầu năm 2025 khi giá heo neo ở mức cao (có lúc vượt 80.000 đồng/kg) do thiếu hụt nguồn cung từ các hộ chăn nuôi nhỏ lẻ, sau đó giá heo lại giảm mạnh do bị bán tháo vào quý 3/2025 khiến giá heo có thời điểm lao dốc xuống dưới 50.000 đồng/kg.

3 tháng đầu năm 2026, cạnh tranh trong ngành gia tăng khi nhiều doanh nghiệp lớn mở rộng đầu tư. Thị trường dịch chuyển mạnh từ heo hơi sang thịt có thương hiệu, khiến vai trò “Farm” cần gắn chặt hơn với hiệu quả chuỗi, không chỉ sản lượng thuần.

Tính từ năm 2024 đến nay, có thể ngành chăn nuôi heo và thị trường thịt có nhiều thuận lợi về quy mô thị trường, nhưng đòi hỏi doanh nghiệp kiểm soát chi phí và hiệu suất tốt hơn.

b. *Tình hình dịch bệnh và yêu cầu an toàn sinh học:*

Năm 2024, dịch tả lợn Châu Phi vẫn xuất hiện rải rác, gây ra áp lực lớn cho các cơ sở chăn nuôi nhỏ lẻ, cũng là lợi thế cho doanh nghiệp áp dụng an toàn sinh học cao như FNA.

Năm 2025, thế giới triển khai vắc-xin ASF và kiểm soát dịch tốt hơn giúp giảm rủi ro cho ngành, nhưng lại làm gia tăng chi phí duy trì an toàn sinh học.

Bước sang năm 2026, an toàn sinh học trở thành điều kiện bắt buộc thay vì lợi thế cạnh tranh như các năm trước, khiến các doanh nghiệp cùng ngành trong đó có FNA chịu áp lực duy trì chuẩn cao với chi phí tối ưu. Tuy nhiên, yếu tố này sẽ giúp các doanh nghiệp trong ngành ổn định sản xuất và giảm rủi ro gián đoạn.

c. *Tình hình kinh tế - xã hội được duy trì ổn định*

Theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và cả năm 2025 của Cục Thống kê – Bộ Tài chính, GDP Quý IV năm 2025 ước đạt mức tăng trưởng 8,46% so với cùng kỳ năm trước nhờ sự tăng trưởng mạnh mẽ của các ngành công nghiệp và xây dựng (trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng là điểm sáng của nền kinh tế với tốc độ tăng trưởng 9,73%) và các ngành dịch vụ. Tình hình này góp phần nâng triển vọng của nền kinh tế.

1.2.2. Những Biến Động Lớn Có Thể Ảnh Hưởng Tới Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành Kể Từ Thời Điểm Kết Thúc Năm Tài Chính Gần Nhất

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: *không có*.

BẢN CÁO BẠCH

2. Tình Hình Tài Chính

2.1. Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

2.1.1. Tình Hình Công Nợ

Tình hình công nợ của Công Ty

Đơn vị: VND

Chi tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
Tổng các khoản phải thu và cho vay	208.375.322.296	429.975.150.261	299.279.376.164
Tổng số nợ phải trả (bao gồm dư nợ vay)	382.666.108.166	312.075.947.115	358.435.264.114

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

2.1.2. Các Khoản Phải Thu

Các khoản phải thu

Đơn vị: VND

Chi tiêu	31/12/2024	31/12/2025 ²	31/03/2026
Các khoản phải thu ngắn hạn	166.632.197.323	305.042.003.333	298.681.708.690
Phải thu của khách hàng	146.276.375.915	167.742.282.025	293.460.466.866
Trả trước cho người bán	1.806.395.975	1.818.328.868	5.444.440.975
Phải thu về cho vay ngắn hạn	11.000.000.000	131.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	23.300.837.238	20.232.804.245	15.422.053.654
Dự phòng phải thu khó đòi	(15.751.411.805)	(15.751.411.805)	(15.645.252.805)
Các khoản phải thu dài hạn	41.743.124.973	124.933.146.928	597.667.474
Phải thu về cho vay dài hạn	41.000.000.000	121.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	743.124.973	3.933.146.928	597.667.474
Tổng	208.375.322.296	429.975.150.261	299.279.376.164

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

❖ Các khoản phải thu quá hạn trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán Trái Phiếu và tính đến thời điểm hiện tại:

Các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: VND

STT	Thời gian quá hạn	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
1	Từ 30 - 60 ngày	101.676.649.612	0	0
2	Từ 91 - 180 ngày	0	0	0
3	Từ 181 - 360 ngày	0	0	0

² Số liệu 31/12/2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông Tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại

BẢN CÁO BẠCH

4	Trên 360 ngày	0	0	0
---	---------------	---	---	---

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

Nguyên nhân: Hiện tại Công Ty không có các khoản phải thu quá hạn. Trong quá khứ, khi có một số khách hàng lâu năm của Công Ty cần thêm thời gian thu xếp nguồn vốn tự có/vốn vay để thanh toán/ hoàn trả các khoản công nợ cho Công Ty và thực tế các khách hàng đó đã hoàn trả đầy đủ.

Khả năng thu hồi: các khoản phải thu quá hạn đã được Công Ty thực hiện trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Công Ty đã thu hồi đầy đủ các khoản này và không có khoản phải thu nào quá hạn trong 1 năm qua.

2.1.3. Các Khoản Phải Trả

(i) Nợ phải trả

Các khoản phải trả

Đơn vị: VND

Chi tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
Nợ phải trả	382.666.108.166	312.075.947.115	358.435.264.114
Nợ ngắn hạn	382.194.936.636	311.622.810.865	358.010.344.864
Phải trả người bán	129.311.467.401	153.201.983.253	155.212.321.347
Người mua trả tiền trước	1.384.983.861	514.329.830	3.973.009.835
Thuế phải nộp Nhà nước	284.539.615	484.109.933	52.308.789
Chi phí phải trả	66.823.481.084	73.983.881.530	65.619.335.327
Phải trả ngắn hạn khác	1.209.648.683	728.516.153	299.169.274
Vay ngắn hạn	183.180.815.992	82.709.990.166	132.854.200.292
Nợ dài hạn	471.171.530	453.136.250	424.919.250
Dự phòng phải trả dài hạn	471.171.530	453.136.250	424.919.250

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

Tổng dư nợ vay

Đơn vị: VND

Chi tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
Vay ngắn hạn	183.180.815.992	82.709.990.166	132.854.200.292
Vay ngân hàng	183.180.815.992	82.709.990.166	132.854.200.292
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1 TP. Hồ Chí Minh	-	59.958.917.586	104.427.125.297
- Ngân hàng TNHH Một Thành viên HSBC (Việt Nam)	-	22.751.072.580	10.358.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	178.817.537.515	-	18.069.074.995
- Ngân hàng TNHH CTBC	4.363.278.477	-	-
Vay dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	183.180.815.992	82.709.990.166	132.854.200.292

BẢN CÁO BẠCH

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

Thông tin về nợ phải trả

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
Nợ phải trả	382.666.108.166	312.075.947.115	358.435.264.114
Vốn chủ sở hữu	1.725.003.327.945	2.007.451.215.216	2.255.665.399.578
Tỷ lệ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	22,18%	15,55%	15,89%

Nguồn: BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của FNA

Nợ phải trả của Tổ Chức Phát Hành (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) tính đến thời điểm 31/03/2026 là: 1.558.435.264.114 VND và ở mức 0,69 lần vốn chủ sở hữu (không vượt quá 5 lần vốn chủ sở hữu) của Tổ Chức Phát Hành.

- Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:
 - Các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: Phải trả người bán, Phải trả người lao động, Phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng hạn và đầy đủ.
 - Tổ Chức Phát Hành không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản nợ.
- Thông tin trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

2.1.4. Các Khoản Phải Nộp Theo Luật Định

Công Ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025 như sau:

- Tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2024:

Đơn vị: VND

Các khoản phải nộp	01/01/2024	Phát sinh	Nộp	Hoàn lại	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	-	29.986.639	(20.291.487)	(1.513.335)	8.181.817
Thuế thu nhập cá nhân	296.220.296	2.238.420.603	(1.850.853.197)	(407.429.904)	276.357.798
Thuế khác	-	63.235.768	(63.235.768)	-	-
Tổng cộng	296.220.296	2.331.643.010	(1.934.380.452)	(408.943.239)	284.539.615

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của FNA

- Tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2025:

Đơn vị: VND

Các khoản phải nộp	01/01/2025	Phát sinh	Nộp	Hoàn lại/ Cần Trừ	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	8.181.817	58.659.894	(40.838.950)	(7.423.910)	18.578.851

BẢN CÁO BẠCH

Các khoản phải nộp	01/01/2025	Phát sinh	Nộp	Hoàn lại/ Cần Trừ	31/12/2025
Thuế thu nhập cá nhân	276.357.798	2.533.266.449	(2.218.302.337)	(510.572.248)	80.749.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	384.781.420	-	-	384.781.420
Thuế khác	-	134.615.134	(134.615.134)	-	-
Tổng cộng	284.539.615	3.111.322.897	(2.393.756.421)	(517.996.158)	484.109.933

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của FNA

- Tại thời điểm kết thúc ngày 31/03/2026:

Đơn vị: VND

Các khoản phải nộp	31/12/2025	Phát sinh	Nộp	Hoàn lại/ Cần Trừ	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	18.578.851	17.467.912	(26.168.593)	(1.601.734)	8.276.436
Thuế thu nhập cá nhân	384.781.420	-	(384.781.420)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.749.662	928.982.027	(965.699.336)	-	44.032.353
Thuế khác					
Tổng cộng	484.109.933	946.449.939	(1.376.649.349)	(1.601.734)	52.308.789

Nguồn: BCTC Quý I năm 2026 của FNA

2.1.5. Trích Lập, Sử Dụng Các Quỹ: Không có

2.1.6. Những Biến Động Lớn Có Thể Ảnh Hưởng Tới Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành: Không có

2.2. Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Khả năng thanh toán (lần)		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	1,37	2,37
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,53	1,16
2. Cơ cấu vốn (lần)		
- Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,18	0,13
- Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,22	0,16

BẢN CÁO BẠCH

3. Năng lực hoạt động (lần)		
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,75	0,86
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	2,99	3,03
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	3,43	3,48
4. Khả năng sinh lời (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	28,6%	34,6%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	21,6%	29,9%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	27,9%	35,5%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	-	-

Nguồn: Số liệu được tính toán từ BCTC năm 2024 và 2025 đã được kiểm toán của FNA

Khả năng thanh toán: hệ số thanh toán ngắn hạn tăng mạnh từ 1,37 năm 2024 lên 2,37 năm 2025 phản ánh năng lực tài chính ngắn hạn của FNA được củng cố. Hệ số thanh toán nhanh cũng tăng mạnh từ 0,53 năm 2024 lên 1,16 năm 2025, phản ánh khả năng FNA đã có thể thanh toán nợ ngắn hạn bằng các tài sản có tính thanh khoản cao như tiền, các khoản phải thu.

Cơ cấu vốn: Hệ số nợ trên tổng tài sản giảm nhẹ từ 0,18 lần trong năm 2024 xuống 0,13 lần vào cuối năm 2025, phản ánh tỷ trọng vốn vay trong tổng tài sản giảm. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 0,22 lần trong năm 2024 xuống 0,16 lần vào cuối năm 2025. Kết quả này cho thấy cơ cấu vốn của Tổ Chức Phát Hành khá an toàn, phù hợp với định hướng chăn nuôi bền vững.

Năng lực hoạt động: Vòng quay tổng tài sản tăng nhẹ từ 0,75 vòng trong năm 2024 lên 0,86 vòng vào cuối năm 2025, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản để tạo ra doanh thu được cải thiện nhẹ. Vòng quay vốn lưu động tăng từ 2,99 vòng trong năm 2024 lên 3,03 vòng vào cuối năm 2025, phản ánh mức độ sử dụng tài sản ngắn hạn để tạo ra doanh thu cũng tăng. Vòng quay hàng tồn kho tăng nhẹ từ 3,43 lên 3,48 so với cùng kỳ cho thấy tốc độ luân chuyển tồn kho được cải thiện nhẹ. Như vậy, hiệu quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có tích cực nhưng tương đối ổn định.

Khả năng sinh lời: Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) tăng từ 28,6% trong năm 2024 lên 34,6% vào cuối năm 2025, cho thấy FNA đã kiểm soát chi phí tốt hơn. Trong cùng giai đoạn, lợi nhuận trên tài sản (ROA) tăng mạnh từ 21,6% lên 29,9% cho thấy hiệu quả sử dụng toàn bộ tài sản được cải thiện rõ rệt. Đồng thời, ROE năm 2024 tăng từ 27,9% lên 35,5% năm 2025 cho thấy khả năng sinh lợi trên vốn chủ của FNA tiếp tục được cải thiện. Đây là đặc điểm thường thấy ở các doanh nghiệp chuyển sang giai đoạn ổn định – bền vững, thay vì tối đa hóa lợi nhuận ngắn hạn.

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có.

3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành:**

Công ty kiểm toán: Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024: “Theo ý kiến

BẢN CÁO BẠCH

của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Tổ Chức Phát Hành:

Công ty kiểm toán đối với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025: Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Ý kiến kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

4. Kết Quả Xếp Hạng Tín Nhiệm

- Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Phát Hành: Theo Giấy chứng nhận đánh giá Xếp hạng tín nhiệm dài hạn lần đầu được ban hành bởi Công ty Cổ phần FiiRatings (“FiiRatings”) ngày 15/04/2026, Tổ Chức Phát Hành đã được đánh giá Xếp hạng Tín nhiệm Lần đầu ở mức “A-” với Triển vọng Xếp hạng “Ổn định”. FiiRatings là một trong các tổ chức xếp hạng tín nhiệm tại Việt Nam được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh số 02/GCN-DVXHTN ngày 20/03/2020.
- Tên Tổ chức xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ Phần FiiRatings
- Thời điểm xếp hạng tín nhiệm: 15/04/2026

5. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Chỉ tiêu	Năm 2026	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2025
Doanh thu thuần (triệu đồng) (*)	2.014.719	2,8%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng) (*)	571.975	-0,8%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	28,4%	-5,2%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (%)	26,5%	-3,9%
Tỷ lệ chia lợi nhuận/lợi nhuận sau thuế (%)	(*)	(*)
Tỷ lệ chia lợi nhuận/vốn điều lệ (%)	(*)	(*)

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

(*) Tỷ lệ chia lợi nhuận của năm 2026 sẽ tùy thuộc vào kết quả kinh doanh đạt được thực tế của năm 2026. Tổ Chức Phát Hành sẽ cân đối giữa việc tích lũy lợi nhuận để đảm bảo dòng tiền đầu tư nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận trong các năm tới.

5.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Chủ Sở hữu của Công Ty thông qua theo Quyết định của Chủ sở hữu của FNA số 01.01/2026/QĐ-TGD ngày 01/04/2026.

BẢN CÁO BẠCH

5.2. Căn cứ để đặt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và tỷ lệ chia lợi nhuận nêu trên

Dự thảo kế hoạch năm 2026 cho hoạt động kinh doanh chính của FNA được dựa trên cơ sở doanh thu thuần của FNA dự kiến tăng trưởng nhờ vào mảng chăn nuôi và sản xuất giống lợn tiếp tục là mũi nhọn phát triển của Công Ty. Ngoài ra, Công Ty cũng sẽ tiếp tục quản lý chi phí cũng như sử dụng vốn hiệu quả để đạt kết quả tốt nhất.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công Ty trong thời gian qua, vị thế tài chính hiện tại và triển vọng các ngành hàng trong tương lai, FNA tin tưởng những dự báo tài chính của Công Ty là khả thi.

5.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn (và Tổ chức kiểm toán độc lập, nếu có) về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn:

Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đã đạt được trong việc chăn nuôi và sản xuất giống lợn, cũng như cập nhật kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2025, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy tình hình tài chính của Công Ty trong tương lai gần vẫn sẽ được tiếp tục giữ ở mức ổn định. Trong những năm vừa qua, Tổ Chức Phát Hành cơ bản hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đã đề ra và có những chiến lược sản phẩm và tiếp cận thị trường tốt. Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong các năm tới là cơ sở khả thi để Tổ Chức Phát Hành đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận. Đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ, kinh nghiệm là những điều kiện tốt Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành được đưa ra trên cơ sở các dự báo kinh tế nói chung, các rủi ro được dự liệu cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của FNA, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2026 như đã nêu ở mục trên của Tổ Chức Phát Hành là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng hoặc các trở ngại khách quan.

Tổ Chức Tư Vấn cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin chúng tôi đã thu thập và cách tính toán trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo của Công Ty. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với các nhà đầu tư.

Đánh giá của Tổ chức kiểm toán độc lập về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận:

Không có

6. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 03 Năm Tiếp Theo

Kế hoạch chào bán trái phiếu trong các năm tiếp theo sẽ được Chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành thông qua trên cơ sở kế hoạch kinh doanh của từng năm và sẽ được công bố thông tin đầy đủ theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu FNACPO2631001 và Trái Phiếu FNACPO2631002
2. **Loại Trái Phiếu:** Các Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản, có bảo lãnh của bên thứ ba và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
3. **Mệnh Giá:** 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.

BẢN CÁO BẠCH

4. Tổng Số Lượng Trái Phiếu, Tổng Giá Trị Trái Phiếu Theo Mệnh Giá Và Kỳ Hạn Trái Phiếu Chào Bán:

STT	Tên Trái Phiếu	Số lượng trái phiếu chào bán (trái phiếu)	Tổng mệnh giá chào bán (VND)	Kỳ hạn
1	Trái Phiếu FNACPO2631001	5.000.000	500.000.000.000	60 tháng kể từ ngày phát hành
2	Trái Phiếu FNACPO2631002	7.000.000	700.000.000.000	
Tổng:		12.000.000	1.200.000.000.000	

5. Lãi Suất: Các Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi như sau:

- Đối với 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất bằng **9,0%/năm** (chín phần trăm một năm); và
- Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó cộng với **3,2%/năm** (ba phẩy hai phần trăm một năm).

Trong đó,

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi/ tiết kiệm/ huy động áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm rõ trong trường hợp Đại lý lưu ký không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi nêu trên, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo các quy định liên quan tại Hợp đồng đại lý lưu ký; và

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hay bắt buộc).

6. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc

- Lãi của các Trái Phiếu được thanh toán vào (i) mỗi 6 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành, hoặc (ii) vào ngày thanh toán khoản nợ gốc như quy định như bên dưới trên.
- Khoản nợ gốc của các Trái Phiếu được thanh toán một lần vào (i) Ngày Đáo Hạn, hoặc (ii) Ngày Thanh Toán Trước Hạn, hoặc (iii) ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc do nguyên nhân khác.

7. Giá Chào Bán: Giá chào bán là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu.

8. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Trong Trường Hợp Tổ Chức Phát Hành Mất Khả Năng Trả Nợ/Chấm Dứt Hoạt Động

Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn so với các Trái Phiếu còn lại vì bất kỳ lý do nào. Các Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ít nhất ngang bằng với các khoản nợ khác không được bảo đảm bằng tài sản (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật có liên quan).

BẢN CÁO BẠCH

9. Quyền Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu

9.1. Quyền Cơ Bản Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Có các quyền khác theo các quy định của pháp luật hiện hành và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

9.2. Trường Hợp Thay Đổi Quyền Của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu

Không có.

10. Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu

Cho đến khi nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành ("**Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu**").

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại Ngày Phát Hành theo (i) Hợp đồng đại diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu số 01/2026/BHA/FNA-TCBS ngày 05 tháng 05 năm 2026 ký giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương với Tổ Chức Phát Hành (đối với Trái Phiếu FNACPO2631001), và (iv) Hợp đồng đại diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu số 02/2026/BHA/FNA-TCBS ngày 05 tháng 05 năm 2026 ký giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương với Tổ Chức Phát Hành (đối với Trái Phiếu FNACPO2631002). Nhà đầu tư, bằng việc đăng ký mua và trở thành Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 24 Nghị Định 155 về việc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu không thuộc một trong số các đối tượng sau: (i) tổ chức bảo lãnh thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, (ii) bên sở hữu tài sản bảo đảm của Trái Phiếu hoặc (iii) cổ đông lớn hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.

Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện quyền và trách nhiệm của mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Nghị Định 155 sửa đổi bởi Khoản 13 Điều 1 Nghị Định 245 và có các nhiệm vụ cơ bản như được nêu sau đây:

- Giám sát việc tuân thủ các cam kết của Tổ Chức Phát Hành quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu và trong hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu;
- Thông báo ngay cho Tổ Chức Phát Hành và những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và báo cáo cho UBCKNN trong trường hợp phát hiện và có bằng chứng rõ ràng về việc Tổ Chức Phát Hành có hành vi vi phạm ảnh hưởng đến quyền lợi của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu;
- Triệu tập hoặc thông báo cho Tổ Chức Phát Hành để Tổ Chức Phát Hành triệu tập và tổ chức Hội nghị Chủ Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu;
- Nhận và thông báo ngay cho các bên liên quan các nội dung như được quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu;
- Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác thực hiện các quyết định của Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc các quyết định/ngợi quyết của những Chủ Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao phù hợp với quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.

11. Bảo Lãnh Thanh Toán

Trái Phiếu có bảo lãnh của bên thứ ba là Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Masan ("**Bên Bảo Lãnh**")

BẢN CÁO BẠCH

theo Thỏa thuận bảo lãnh thanh toán số 01/2026/BLTT/MSN-TCBS ngày 05 tháng 05 năm 2026 và Thỏa thuận bảo lãnh thanh toán số 02/2026/BLTT/MSN-TCBS ngày 05 tháng 05 năm 2026 giữa Bên Bảo Lãnh và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của các chủ sở hữu trái phiếu.

11.1 Chi Tiết Về Bên Bảo Lãnh

Tên công ty	:	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Masan
Trụ sở	:	Số 23 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành Phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	:	+84-(28)-6256 3862
Fax	:	+84-(28)-3827 4115
Website	:	www.masangroup.com
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Số 0303576603 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 18 tháng 11 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 31 tháng 8 năm 2025
Vốn điều lệ đã đăng ký	:	15.204.919.270.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	:	15.204.919.270.000 VND
Người đại diện theo pháp luật	:	• Ông Nguyễn Đăng Quang – Chủ tịch HĐQT • Ông Danny Le – Tổng Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh	:	- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: hoạt động tư vấn quản lý, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)); và - Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (Chi tiết: nghiên cứu thị trường)

11.2 Phạm Vi Bảo Lãnh

Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Masan cam kết bảo lãnh không hủy ngang và vô điều kiện cho Tổ Chức Phát Hành trong việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu theo các văn kiện trái phiếu.

12. Việc Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn

12.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

12.2. Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm theo quy định tại các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu

12.3. Mua Lại Theo Quyền Chọn Của Tổ Chức Phát Hành

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác và khi Trái Phiếu đang được đăng ký và lưu ký tại đại lý đăng ký và tổ chức lưu ký, Tổ Chức Phát Hành được thực hiện quyền chào mua, trong một hoặc nhiều lần, đối

BẢN CÁO BẠCH

với một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, chủ sở hữu trái phiếu có toàn quyền chấp nhận hoặc từ chối bán lại một phần hoặc toàn bộ số Trái Phiếu được chào mua cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy

12.4. Mua Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua lại Trái Phiếu từ bất kỳ người sở hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán

13. Phương Thức Phân Phối

Toàn bộ Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với phương thức cố gắng tối đa. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối Trái Phiếu công bằng, công khai và bảo đảm thời hạn đăng ký mua cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày.

Trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ phân phối hết số Trái Phiếu được phép phát hành cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.

14. Đăng Ký Mua Trái Phiếu

14.1. Thời hạn chào bán

Sau khi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp (“**Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”) có hiệu lực hoặc có văn bản chấp thuận của UBCKNN, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng (“**Bản Thông Báo Phát Hành**”) theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu.

14.2. Tổng số lượng chào bán: 12.000.000 (mười hai triệu) Trái Phiếu, trong đó:

- Trái Phiếu FNACPO2631001: 5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu;
- Trái Phiếu FNACPO2631002: 7.000.000 (bảy triệu) Trái Phiếu;

14.3. Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu

Số lượng đặt mua tối thiểu đối với Các Trái Phiếu như sau:

- Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 100.000 (một trăm nghìn) Trái Phiếu, tương đương với 10.000.000.000 VND (mười tỷ Đồng) tính theo mệnh giá Trái Phiếu; và
- Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 500.000 (năm trăm nghìn) Trái Phiếu, tương đương với 50.000.000.000 Đồng (năm mươi tỷ Đồng) tính theo mệnh giá Trái Phiếu.

14.4. Phương thức đăng ký mua và thanh toán

Phương thức: (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành; và (ii) thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 (hai mươi) ngày theo quy định pháp luật.

14.5. Phương thức thanh toán

Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào Tài Khoản Phong Tòa Nhận Tiền Mua Trái Phiếu theo hướng dẫn đặt mua của Tổ Chức Phát Hành tại Bản Thông Báo Phát Hành.

14.6. Quyền lợi của nhà đầu tư Trái Phiếu

Nhà đầu tư sau khi hoàn thành việc mua Trái Phiếu sẽ được ghi tên trong Danh Sách Chủ Sở Hữu Trái Phiếu với tư cách là Chủ Sở Hữu Trái Phiếu, được cấp bản gốc trích lục Danh Sách Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (nếu Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) và được hưởng các quyền và lợi ích của Chủ Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu.

14.7. Chuyển giao Trái Phiếu

BẢN CÁO BẠCH

Trong vòng 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Phát Hành, Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nhận được bản gốc trích lục Danh Sách Chủ Sở Hữu Trái Phiếu (nếu Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu).

14.8. Đối tượng được đăng ký mua Trái Phiếu

Tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.

14.9. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu cho Nhà đầu tư trong trường hợp số lượng Trái Phiếu đặt mua lớn hơn tổng số lượng Trái Phiếu được phép chào bán

- Thời hạn: Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành đã nhận được tài liệu xác nhận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về kết quả chào bán.
- Cách thức: Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển trả tiền đặt mua Trái Phiếu vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
- Trong trường hợp khối lượng Trái Phiếu được phân bổ của nhà đầu tư thấp hơn khối lượng đăng ký đặt mua tối thiểu theo quy định tại Mục 14.3 - Phần VI của Bản Cáo Bạch này thì nhà đầu tư sẽ vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với khối lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.

14.10. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu trong trường hợp số lượng Trái Phiếu đặt mua của Nhà đầu tư không đáp ứng đủ số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu được quy định tại Mục 14.3 nêu trên

- Thời hạn: Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành đã nhận được tài liệu xác nhận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về kết quả chào bán.
- Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

15. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Trái Phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối Các Trái Phiếu với tổng số lượng Các Trái Phiếu phát hành dự kiến là 12.000.000 (mười hai triệu) Trái Phiếu, tương đương với 1.200.000.000.000 VND (một nghìn hai trăm tỷ Đồng) tính theo mệnh giá, thời gian chào bán cho Các Trái Phiếu dự kiến trong Quý III hoặc Quý IV năm 2026 như sau:

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến
1	Tổ Chức Phát Hành nhận Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng có hiệu lực hoặc có văn bản chấp thuận của UBCKNN	T
2	Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành	T đến T + 3 (“T ₁ ”)
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu	T ₁ đến T ₁ + 20
	✓ Thời hạn bắt đầu nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁
	✓ Thời gian cung cấp thông tin cho nhà đầu tư và nhận đơn đăng ký và nộp tiền mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁ đến T ₁ + 20
	✓ Thời hạn cuối cùng nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T ₁ + 20
4	Tổ Chức Phát Hành kết thúc phân phối Trái Phiếu	T ₁ + 21
5	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành Trái Phiếu cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành Trái Phiếu	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán Trái Phiếu

Ghi chú:

BẢN CÁO BẠCH

Thời gian phân phối cụ thể của đợt chào bán (“**Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu**”): sẽ theo quy định của pháp luật hiện hành và được quy định tại Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, và được Tổ Chức Phát Hành thông báo chi tiết trong Bản Thông Báo Phát Hành. Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu của mỗi đợt chào bán sẽ không kéo dài quá 90 ngày.

16. Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Trái Phiếu

- Đối với Trái Phiếu FNACPO2631001:

- Tên người thụ hưởng: Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An
- Số tài khoản: 19030413038054
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam

- Đối với Trái Phiếu FNACPO2631002:

- Tên người thụ hưởng: Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An
- Số tài khoản: 19130413038059
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam

17. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng.

18. Các Loại Thuế Có Liên Quan

Bản trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

18.1. Thuế thu nhập cá nhân

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân bao gồm:

- Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014, sẽ hết hiệu lực vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”);
- Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015 và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020;
- Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 08 năm 2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015, Thông Tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 03 năm 2018, Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 09 năm 2021 và Thông tư 79/2022/TT-BTC ngày 30/12/2022; và
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

BẢN CÁO BẠCH

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- (i) Lãi trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân với thuế suất là 5%; và
- (ii) Thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân với thuế suất là 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần.

18.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm:

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, hết hiệu lực vào ngày 01 tháng 10 năm 2025, và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2025, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp**”);
- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015, Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2017, hết hiệu lực vào ngày 15 tháng 12 năm 2025, và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 15 tháng 12 năm 2025, có hiệu lực từ ngày 15 tháng 12 năm 2025;
- Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015, Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 và Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2018, hết hiệu lực vào ngày 12 tháng 3 năm 2026 và Thông tư số 20/2026/TT-BTC ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, có hiệu lực từ ngày 12 tháng 3 năm 2026;
- Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam; và
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.
- Theo quy định tại Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành: Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước và nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài có cơ sở thường trú tại Việt Nam; có thời hạn kinh doanh tại Việt Nam theo hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ từ 183 ngày trở lên kể từ ngày hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ có hiệu lực; áp dụng chế độ kế toán Việt Nam và thực hiện đăng ký thuế, được cơ quan thuế cấp mã số thuế: thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu được xác định là khoản thu nhập khác và nhà đầu tư có trách nhiệm kê khai thu nhập chịu thuế khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của tổ chức, với thuế suất là 22%. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, thuế suất áp dụng là 20%. Từ ngày 01 tháng 10 năm 2025, trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp có tổng doanh thu năm của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp trước liền kề không quá 03 tỷ đồng thì thuế suất là 15%, trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp có tổng doanh thu năm của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp trước liền kề từ trên 03 tỷ đồng đến không quá 50 tỷ đồng thì thuế suất là 17%.
- Đối với nhà đầu tư là cá nhân/tổ chức nước ngoài không thuộc trường hợp nêu trên: lãi trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với tỷ lệ là 5% và doanh thu từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với tỷ lệ là 0,1%.

BẢN CÁO BẠCH

- Trong trường hợp Hiệp định tránh đánh thuế hai lần giữa Việt Nam với các nước và vùng lãnh thổ có quy định khác đi và có lợi hơn, các nhà đầu tư thuộc đối tượng áp dụng các Hiệp định đó có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành về việc áp dụng Hiệp định.
- Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên được Tổ Chức Phát Hành chỉ định sẽ tiến hành khấu trừ khoản thuế phải nộp đối với Nhà đầu tư là cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài thuộc trường hợp áp dụng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ trên doanh thu tính thuế. Tuy nhiên Tổ Chức Phát Hành có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Phát Hành tin rằng việc khấu trừ thuế như vậy là phù hợp với quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

18.3. Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng bao gồm:

- Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 90/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 06 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu thầu, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật hải quan, luật thuế giá trị gia tăng, luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, luật đầu tư, luật đầu tư công, luật quản lý; sử dụng tài sản công; Luật số 149/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng**”);
- Nghị quyết số 204/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025 (sẽ hết hiệu lực vào hết ngày 31 tháng 12 năm 2026);
- Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng;
- Thông tư số 69/2025/TT-BTC ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng;
- Thông tư số 77/2025/TT-BTC ngày 30 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết các dịch vụ kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng chứng khoán theo Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng; và
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Theo quy định của Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và các văn bản hướng dẫn thi hành nêu trên, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

19. Thông Tin Về Các Cam Kết

Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng, Tổ Chức Phát Hành cam kết:

- Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các cam kết về (i) điều kiện chào bán Trái Phiếu ra công chúng, (ii) việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu, (iii) việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu và (iv) các điều kiện khác được nêu cụ thể trong Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- Hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết Trái Phiếu trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng theo đúng quy định của pháp luật.
- Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán: Không áp dụng.

BẢN CÁO BẠCH

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục Đích Chào Bán:

Nhằm mục đích nâng cao năng lực và hiệu quả kinh doanh, Tổ Chức Phát Hành dự kiến dùng vốn huy động được từ Trái Phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu để Góp vốn vào Công ty TNHH MEATDeli HN (“**MEATDeli HN**”).

2. Phương Án Khả Thi: Không áp dụng

3. Thông Tin Về Tình Hình Triển Khai Dự Án: Không áp dụng

[Phần kế hoạch sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương Án Sử Dụng Vốn Chi Tiết:

Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng là 1.200.000.000.000 VND (một nghìn hai trăm tỷ Đồng) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với các mục đích phát hành nêu trên. Cụ thể như sau:

STT	Tên Trái Phiếu	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	FNACPO2631001	Góp vốn vào Công ty TNHH MEATDeli HN	500.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
2	FNACPO2631002		700.000.000.000	
Tổng:			1.200.000.000.000	

Để làm rõ:

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu ra công chúng không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích chào bán nêu trên, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nguồn vốn hợp pháp khác để tài trợ cho mục đích nêu trên.

Việc sử dụng tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng được thực hiện sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được công văn về việc đã nhận được báo cáo kết quả chào bán trái phiếu ra công chúng của UBCKNN cho Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, đồng thời tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng tại tài khoản phong tỏa trái phiếu được giải tỏa.

Thông tin sơ bộ về phương án sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu được trình bày sau đây:

1.1 Mục Đích Của Việc Góp Vốn:

Việc góp vốn nhằm hoàn thiện chuỗi giá trị ngành, giúp FNA và Công Ty TNHH MEATDeli HN cộng hưởng nguồn lực sẵn có về hạ tầng chuồng trại, kỹ thuật chăn nuôi và hệ thống phân phối. Sự kết hợp này giúp tối ưu hóa năng lực tài chính và gia tăng sức cạnh tranh của cả hai đơn vị trên thị trường.

1.1.1 Đối với việc tăng vốn từ số tiền thu được của Trái Phiếu FNACPO2631001: Công Ty TNHH MEATDeli HN dự kiến sử dụng khoản vốn góp tăng thêm để tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động kinh doanh, bao gồm việc bổ sung vốn lưu động. Cụ thể, Công Ty TNHH MEATDeli HN sẽ dùng 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) để thanh toán các hợp đồng sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Thanh toán Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý số 0101/2023/HĐ MML-MHN giữa MML và MEATDeli HN ký ngày 01/01/2023, cùng các phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“Hợp Đồng 0101”).	35.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
2	Thanh toán Thỏa thuận thu chi hệ số TTTCH/MML-MHN/ giữa MML và MEATDeli HN ký ngày 01/01/2022, cùng các phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“Hợp Đồng TTTCH”).	5.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
3	Thanh toán Hợp đồng nguyên tắc mua bán heo hơi số 01/2025/MHN-FNA giữa FNA và MEATDeli HN ký ngày 01/11/2025, cùng các phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“Hợp Đồng 01”).	460.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026

BẢN CÁO BẠCH

Để làm rõ, đối với việc tăng vốn từ số tiền thu được của Trái Phiếu FNACPO2631001, việc sử dụng vốn sẽ theo thứ tự ưu tiên tương ứng với các đầu mục theo thứ tự 1, 2, 3 ở bảng trên.

(i) Thông tin làm rõ thêm về Hợp Đồng 0101:

- Chủ thể ký kết hợp đồng: MEATDeli HN (thông tin chi tiết tại mục 1.2 bên dưới) và MML (tham khảo thông tin chi tiết ở phần IV mục 9).
- Mối quan hệ giữa MEATDeli HN và MML: MML là công ty mẹ của MEATDeli HN
- Loại hợp đồng: hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý kinh doanh, bao gồm việc triển khai marketing, quản trị hệ thống công nghệ thông tin, các hỗ trợ khác về quản lý
- Giá trị hợp đồng: mức phí dịch vụ được tính dựa trên tổng chi phí phát sinh phục vụ cho hoạt động tư vấn của MML
- Thời hạn hợp đồng: hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ chấm dứt khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.
- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ số 05.01/BBĐCCN/MML-MHN ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Số dư công nợ đầu kỳ [1]	32.246.120.780
2	Phát sinh trong kỳ [2]	3.123.360.000
3	Các khoản giảm trừ / cần trừ trong kỳ [3]	-
4	Số tiền MEATDeli HN đã thanh toán trong kỳ [4]	-
5	Số dư công nợ cuối kỳ (MEATDeli HN còn phải trả MML) [5] = [1] + [2] - [3] - [4]	35.369.480.780

(ii) Thông tin làm rõ thêm về Hợp Đồng TTTCH:

- Chủ thể ký kết hợp đồng: MEATDeli HN (thông tin chi tiết tại mục 1.2 bên dưới) và MML (tham khảo thông tin chi tiết ở phần IV mục 9).
- Mối quan hệ giữa MEATDeli HN và MML: MML là công ty mẹ của MEATDeli HN
- Loại hợp đồng: hợp đồng thu – chi hộ đối với các dịch vụ sử dụng chung liên quan đến quản lý, bán hàng, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác
- Giá trị hợp đồng: theo thống nhất của hai bên về giá trị mà MEATDeli HN phải gánh chịu đối với chi phí sử dụng chung, MML sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho MEATDeli HN
- Thời hạn hợp đồng: thỏa thuận thực hiện trong 01 năm kể từ ngày ký và được gia hạn hàng năm nếu không có thỏa thuận thay đổi nào của các bên
- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ số 05.02/BBĐCCN/MML-MHN ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Số dư công nợ đầu kỳ [1]	4.912.906.658
2	Phát sinh trong kỳ [2]	561.872.994
3	Các khoản giảm trừ / cần trừ trong kỳ [3]	-
4	Số tiền MEATDeli HN đã thanh toán trong kỳ [4]	-
5	Số dư công nợ cuối kỳ (MEATDeli HN còn phải trả MML) [5] = [1] + [2] - [3] - [4]	5.474.779.652

(iii) Thông tin làm rõ thêm về Hợp Đồng 01:

- Chủ thể ký kết hợp đồng: FNA và MEATDeli HN
- Mối quan hệ giữa MEATDeli HN và FNA: có cùng công ty mẹ là MML
- Loại hợp đồng: hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán heo hơi
- Giá trị hợp đồng: phụ thuộc vào nhu cầu mua và bán heo hơi của hai bên
- Thời hạn hợp đồng: hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 31/12/2026 và tự động gia hạn mỗi lần 01 năm nếu hai bên không có thỏa thuận nào khác hoặc theo thông báo

BẢN CÁO BẠCH

chấm dứt trước hạn của MEATDeli HN, tùy thời điểm nào đến trước.

- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ số 05/BBĐCCN/MHN-FNA ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Số dư công nợ đầu kỳ [1]	342.768.913.041
2	Phát sinh tiền hàng trong kỳ [2]	76.970.893.000
3	Các khoản giảm trừ / cần trừ trong kỳ [3]	443.578.750
4	Số tiền MEATDeli HN đã thanh toán trong kỳ [4]	-
5	Số dư công nợ cuối kỳ (MEATDeli HN còn phải trả FNA) [5] = [1] + [2] - [3] - [4]	419.296.227.291

Để làm rõ, dự kiến đến ngày 30/06/2026 thì tổng số tiền công nợ phát sinh mà MEATDeli HN phải thanh toán cho FNA là 475.857.705.816 VND.

- 1.1.2 Đối với việc tăng vốn từ số tiền thu được của Trái Phiếu FNACPO2631002: Công Ty TNHH MEATDeli HN dự kiến sử dụng khoản vốn góp tăng thêm để tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn việc (i) bổ sung vốn lưu động, (ii) tăng vốn/tỷ lệ sở hữu tại các công ty con. Cụ thể, MEATDeli HN sẽ dùng 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng) để góp vốn vào Công ty TNHH MEATDeli Sài Gòn (“MEATDeli SG”) trong Quý III/2026 và/hoặc Quý IV/2026 để MEATDeliSG thanh toán các khoản vay vốn của MEATDeli SG như sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Thanh toán các khoản vay vốn giữa MEATDeli SG và MML (“ Khoản Vay Với MML ”)	230.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
2	Thanh toán các khoản vay vốn giữa MEATDeli SG và FNA (“ Khoản Vay Với FNA ”)	430.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
3	Thanh toán khoản vay vốn giữa MEATDeli SG và MEATDeli HN (“ Khoản Vay Với MEATDeli HN ”)	40.000.000.000	Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026

Để làm rõ, đối với việc tăng vốn từ số tiền thu được của Trái Phiếu FNACPO2631002, việc sử dụng vốn sẽ theo thứ tự ưu tiên tương ứng với các đầu mục theo thứ tự 1, 2 và 3 ở bảng trên.

- (i) Thông tin làm rõ thêm về Khoản Vay Với MML

- Chủ thể ký kết hợp đồng: MML và MEATDeli SG (thông tin về MEATDeli SG chi tiết tại mục 1.4 bên dưới)
- Thông tin về bên cho vay:
 - Tên bên cho vay: MML
 - Mối quan hệ giữa MEATDeli SG và MML: MEATDeli SG là công ty con gián tiếp của MML
- Tổng giá trị các hợp đồng: 230.000.000.000 VND
- Lãi suất: 4,8% - 7,5%/năm
- Kỳ hạn các hợp đồng: 5 – 24 tháng
- Thời gian dự kiến trả nợ: Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
- Mục đích vay nợ: tăng quy mô vốn hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận số dư nợ vay số 05/BBXN/MML-MSG ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

BẢN CÁO BẠCH

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Tổng số dư nợ gốc đầu kỳ [1]	225.000.000.000
2	Tổng số dư nợ lãi đầu kỳ [2]	8.109.383.559
3	Tổng số tiền gốc vay/(trả) trong kỳ [3]	5.000.000.000
4	Tổng số tiền lãi tăng/(giảm) trong kỳ [4]	1.017.671.233
5	Tổng số dư nợ gốc lãi cuối kỳ [5] = [1] + [2] + [3] + [4]	239.127.054.792

(ii) Thông tin làm rõ thêm về Khoản Vay Với FNA

- Chủ thể ký kết hợp đồng: FNA và MEATDeli SG
- Thông tin về bên cho vay:
 - Tên bên cho vay: FNA
 - Mối quan hệ giữa MEATDeli SG và FNA: MEATDeli SG là công ty con gián tiếp của MML và FNA là công ty con trực tiếp của MML
- Tổng giá trị các hợp đồng: 430.000.000.000 VND
- Lãi suất: 4,5% - 7,5%/năm
- Kỳ hạn các hợp đồng: 5 – 24 tháng
- Thời gian dự kiến trả nợ: Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
- Mục đích vay nợ: tăng quy mô vốn hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận số dư nợ vay số 05/BBXN/FNA-MSG ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Tổng số dư nợ gốc đầu kỳ [1]	378.000.000.000
2	Tổng số dư nợ lãi đầu kỳ [2]	11.193.556.168
3	Tổng số tiền gốc vay/(trả) trong kỳ [3]	52.000.000.000
4	Tổng số tiền lãi tăng/(giảm) trong kỳ [4]	2.271.487.671
5	Tổng số dư nợ gốc lãi cuối kỳ [5] = [1] + [2] + [3] + [4]	443.465.043.839

(iii) Thông tin làm rõ thêm về Khoản Vay Với MEATDeli HN

- Chủ thể ký kết hợp đồng: MEATDeli HN và MEATDeli SG
- Thông tin về bên cho vay:
 - Tên bên cho vay: MEATDeli HN
 - Mối quan hệ giữa MEATDeli SG và MEATDeli HN: MEATDeli SG là công ty con của MEATDeli HN
- Giá trị hợp đồng: 40.000.000.000 VND
- Lãi suất: 5,3%/năm
- Kỳ hạn hợp đồng: 24 tháng
- Thời gian dự kiến trả nợ: Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
- Mục đích vay nợ: tăng quy mô vốn hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tiến độ thanh toán theo biên bản đối chiếu và xác nhận số dư nợ vay số 05/BBXN/MHN-MSG ngày 31 tháng 05 năm 2026 là:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
1	Tổng số dư nợ gốc đầu kỳ [1]	40.000.000.000
2	Tổng số dư nợ lãi đầu kỳ [2]	940.931.508
3	Tổng số tiền gốc vay/(trả) trong kỳ [3]	-
4	Tổng số tiền lãi tăng/(giảm) trong kỳ [4]	180.054.795
5	Tổng số dư nợ gốc lãi cuối kỳ [5] = [1] + [2] + [3] + [4]	41.120.986.303

BẢN CÁO BẠCH

1.2 Thông Tin Sơ Bộ Về Công Ty TNHH MEATDeli HN

- Tên: Công Ty TNHH MEATDeli HN
- Địa chỉ: Lô CN02, Khu Công Nghiệp Đồng Văn IV, Phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0700793788 được cấp lần đầu ngày 17/08/2017 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Ninh Bình, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 18/03/2026 bởi Phòng Doanh nghiệp - Sở Tài chính Tỉnh Ninh Bình
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 2.766.000.000.000 VND
- Vốn điều lệ thực góp: 2.766.000.000.000 VND
- Mọi quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: cùng là công ty con của Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife

1.3 Thông Tin Về Việc Góp Vốn Của FNA Vào MEATDeli HN

- Cơ sở pháp lý:
 - Điều lệ của FNA
 - Điều lệ của MEATDeli HN
 - Quyết định của Chủ sở hữu FNA số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 04/05/2026 được sửa đổi bổ sung bởi Quyết định của Chủ sở hữu FNA số 10/2026/NQ-HĐQT ngày 11/06/2026;
 - Quyết định của Chủ sở hữu MEATDeli HN số 12/2026/NQ-HĐQT ngày 12/06/2026;
- Phương án tăng vốn điều lệ của MEATDeli HN: MEATDeli HN dự kiến tăng vốn điều lệ từ 2.766.000.000.000 VND lên 3.966.000.000.000 VND. Tổng số vốn góp thêm là 1.200.000.000.000 VND, dự kiến được góp bởi FNA và Masan MEATLife không góp thêm.
- Tiến độ thực hiện: dự kiến trong Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
- Giá trị thực hiện: 1.200.000.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu của FNA tại MEATDeli HN hiện tại: 0%
- Tỷ lệ sở hữu của FNA tại MEATDeli HN dự kiến sau khi góp vốn: 30,25%

1.4 Thông Tin Sơ Bộ Về Công Ty TNHH MEATDeli Sài Gòn

- Tên: Công Ty TNHH MEATDeli Sài Gòn
- Địa chỉ: Lô 2 đường Tân Đức, KCN Tân Đức, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0315583531 được cấp lần đầu ngày 26/03/2019 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 16/03/2026 bởi Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Tỉnh Tây Ninh.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 1.470.000.000.000 VND
- Vốn điều lệ thực góp: 1.470.000.000.000 VND
- Mọi quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: cùng là công ty con của Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife

1.5 Thông Tin Về Việc Góp Vốn Của MEATDeli HN Vào MEATDeli SG

- Cơ sở pháp lý:
 - Điều lệ của MEATDeli SG
 - Điều lệ của MEATDeli HN
 - Quyết định của Chủ sở hữu MEATDeli HN số 12/2026/NQ-HĐQT ngày 12/06/2026;
 - Quyết định của Chủ sở hữu MEATDeli SG số 01/2026/QĐ-CSH ngày 12/06/2026;
- Phương án tăng vốn điều lệ của MEATDeli SG: MEATDeli SG dự kiến tăng vốn điều lệ từ 1.470.000.000.000 VND lên 2.170.000.000.000 VND. Tổng số vốn góp thêm là 700.000.000.000 VND, dự kiến được góp bởi MEATDeli SG.
- Tiến độ thực hiện: dự kiến trong Quý III và/hoặc Quý IV năm 2026
- Giá trị thực hiện: 700.000.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu của MEATDeli HN tại MEATDeli SG hiện tại: 100%
- Tỷ lệ sở hữu của MEATDeli HN tại MEATDeli SG dự kiến sau khi góp vốn: 100%

2. Phương Án Trả Nợ Vốn Thu Được Từ Việc Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng

BẢN CÁO BẠCH

2.1 Nguồn Trả Nợ

- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng nguồn tiền từ một hoặc một số hoạt động kinh doanh trong giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2031 như liệt kê dưới đây để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi đến hạn của Trái Phiếu, cụ thể là:
 - Nguồn tiền từ hoạt động bán heo thịt (heo hơi) và các sản phẩm khác thuộc lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tổ Chức Phát Hành;
 - Nguồn tiền từ cơ cấu lại danh mục tài sản sở hữu, các nguồn vốn huy động từ các tổ chức kinh tế;
 - Nguồn vốn tự tích lũy của Tổ Chức Phát Hành và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư tại thời điểm thanh toán lãi định kỳ, thời điểm đáo hạn hoặc mua lại Trái Phiếu trước hạn.
- Căn cứ theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2031, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ có đủ nguồn tiền để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và gốc Trái Phiếu trong kỳ hạn Trái Phiếu, cụ thể qua bảng dự phóng dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành như sau:

Đơn vị: triệu VND

Năm	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Số dư tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ (1)	53.990	342.412	1.015.876	1.714.286	2.438.516	3.189.469
Dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh (2)	818.294	841.348	866.294	892.114	918.837	946.496
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư (3)	(1.229.087)	(29.087)	(29.087)	(29.087)	(29.087)	(29.087)
Dòng tiền từ hoạt động tài chính (4)	699.215	(138.797)	(138.797)	(138.797)	(138.797)	(1.338.797)
Tiền thu từ vay ngắn hạn ngân hàng	557.036	-	-	-	-	-
Tiền trả nợ vay ngắn hạn ngân hàng	(139.746)	-	-	-	-	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.200.000	-	-	-	-	-

BẢN CÁO BẠCH

Tiền trả nợ gốc trái phiếu	-	-	-	-	-	(1.200.000)
Tiền trả lãi vay	(18.075)	(138.797)	(138.797)	(138.797)	(138.797)	(138.797)
- Tiền lãi vay Trái Phiếu phải trả	-	(106.521)	(107.704)	(107.704)	(107.704)	(107.704)
- Tiền lãi vay khác phải trả	-	(32.276)	(31.093)	(31.093)	(31.093)	(31.093)
Tiền phân phối lợi nhuận	(900.000)	-	-	-	-	-
Số dư tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (1) + (2) + (3) + (4)	342.412	1.015.876	1.714.286	2.438.516	3.189.469	2.768.081

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

2.2 Kế Hoạch Trả Nợ

Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp theo quy định và chi phí hoạt động, đủ để thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu. Bảng dưới đây thể hiện kế hoạch thanh toán dự kiến của Tổ Chức Phát Hành cho Trái Phiếu và tổng số tiền cho toàn bộ Trái Phiếu dự kiến phát hành (trong trường hợp không phát sinh việc Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn), cụ thể như sau:

Thanh toán	Thời điểm	Số tiền dự kiến (VND)
Kỳ Tính Lãi lần 1	Tròn 6 tháng kể từ ngày phát hành	53.260.273.973
Kỳ Tính Lãi lần 2	Tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành	53.260.273.973
Kỳ Tính Lãi lần 3 (*)	Tròn 18 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 4 (*)	Tròn 24 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 5 (*)	Tròn 30 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 6 (*)	Tròn 36 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 7 (*)	Tròn 42 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 8 (*)	Tròn 48 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 9 (*)	Tròn 54 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795
Kỳ Tính Lãi lần 10 (*)	Tròn 60 tháng kể từ ngày phát hành	53.852.054.795

BẢN CÁO BẠCH

Gốc Trái Phiếu	Tròn 60 tháng kể từ ngày phát hành	1.200.000.000.000
Tổng cộng		1.737.336.986.306

(*) Số tiền thanh toán của Kỳ Tính Lãi từ lần 3 đến lần 10 được tính toán theo giả định lãi suất là 9,1%/năm theo công thức lãi suất tham chiếu cộng với 3,2%. Trong đó, giả định:

- Lãi suất tham chiếu (tại ngày 27/05/2026) là 5,9%; và
- Kỳ Tính Lãi là 180 ngày.

[Phần các đối tác liên quan tới đợt chào bán bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số fax : (84-24) 3944 6583

Số điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

Địa chỉ : Số 115 Đường Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại : (84-28) 3821 9266

Website : www.kpmg.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số fax : (84-24) 3944 6583

Số điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 27, Tầng 28 và Tầng 29, Tòa C5 D'Capitale, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số fax : (84-24) 3944 6583

Số điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

5. Ý KIẾN CỦA CÁC CHUYÊN GIA VỀ ĐỢT CHÀO BÁN: Không có.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

[Phần ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

BẢN CÁO BẠCH

XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Nghệ An, ngày 30 tháng 6 năm 2026

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY TNHH MML FARM NGHỆ AN
CHỦ TỊCH CÔNG TY



NGUYỄN QUỐC TRUNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN HUỲNH THÁI HOÀNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHẠM THỊ KIM HỒNG

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
KIỂM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH
Quách Thùy Linh

BẢN CÁO BẠCH

XII. PHỤ LỤC

- Phụ lục I** : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2025;
- Phụ lục II** :
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 04/05/2026 của Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife (Chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành) phê duyệt việc chào bán trái phiếu ra công chúng và phương án phát hành trái phiếu của Công Ty TNHH MML Farm Nghệ An năm 2026 với tổng mệnh giá 1.200.000.000.000 VND (một nghìn hai trăm tỷ Đồng);
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2026/NQ-HĐQT ngày 11/06/2026 của Công Ty Cổ Phần Masan MEATLife (Chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành) phê duyệt việc sửa đổi một số nội dung của Nghị quyết số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 05 năm 2026 của Công ty Cổ phần Masan MEATLife.
- Phụ lục III** : Điều Lệ hiện hành của Tổ Chức Phát Hành;
- Phụ lục IV** :
- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 của Tổ Chức Phát Hành.
- Phụ lục V** : Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác;
- Phụ lục VI** : Báo cáo xếp hạng tín nhiệm Tổ Chức Phát Hành lần đầu của Công ty Cổ phần FiiRatings ngày 15/04/2026;
- Phụ lục VII** : Các Hợp đồng đại diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành với Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.