

Số: 07/CBPF-2026/BDD

BIÊN BẢN HỌP BAN ĐẠI DIỆN QUỸ QUÝ IV NĂM 2026

Tên Quỹ: QUỸ ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU MỞ RỘNG CHUBB

Tên viết tắt: CBPF

Quản lý bởi: Công ty TNHH MTV Quản Lý Quỹ Chubb Life (“Chubb Life FMC”)

Địa chỉ trụ sở chính: Lô K, Tầng 8, Tòa nhà Sunwah Tower, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP.HCM

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ

Hôm nay, ngày 15 tháng 10 năm 2026, tại trụ sở chính của Chubb Life FMC, Ban đại diện quỹ - Quỹ Đầu tư Trái Phiếu Mở Rộng Chubb gồm:

- Ông Trịnh Thanh Cần - Chủ tịch Ban đại diện Quỹ (thành viên độc lập)
Hình thức tham dự: họp qua điện thoại (conference call)
- Ông Nguyễn Trọng Đức - Thành viên Ban đại diện Quỹ (thành viên độc lập)
Hình thức tham dự: họp qua điện thoại (conference call)
- Bà Trần Việt Hương - Thành viên Ban đại diện Quỹ (thành viên độc lập)
Hình thức tham dự: họp qua điện thoại (conference call)

Thư ký cuộc họp: Đỗ Thị Thu Nguyệt

Và đại diện của Chubb Life FMC, gồm:

- Bà Đặng Thị Hồng Loan - Giám đốc Công ty
- Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Người điều hành Quỹ
- Bà Đinh Thị Hồng Vân - Người điều hành Quỹ

Cùng tiến hành cuộc họp Ban đại diện Quỹ Quý IV năm tài chính 2026.

II. NỘI DUNG THẢO LUẬN

- Nội dung 1: Tổng kết tình hình hoạt động của Quỹ trong Quý III/2026

Kết thúc Quý III/2026 Tổng giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ chi tiết như sau:



Đơn vị: đồng

NAV đầu kỳ 30/06/2026	NAV cuối kỳ 30/09/2026	Thay đổi NAV trong kỳ	Số lượng CCQ lưu hành cuối kỳ	NAV/CCQ cuối kỳ
141.645.682.031	143.894.898.297	2.249.216.266	9.988.498,96	14.406,05

Hoạt động đầu tư của Quỹ:

Đơn vị: đồng

Danh mục đầu tư	Giá trị	Tỷ lệ % / Tổng GTDM Quỹ
Trái phiếu niêm yết	37.533.372.900	26,03%
Trái phiếu chưa niêm yết	12.000.000.000	8,32%
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	57.700.000.000	40,02%
Chứng chỉ tiền gửi	31.000.000.000	21,50%
Tiền gửi ngân hàng	1.180.616.448	0,82%
Khác	4.777.180.821	3,31%
Tổng cộng	144.191.170.169	100%

2. Nội dung 2: Kế hoạch hoạt động cho Quý IV/2026

Trong Quý IV/2026, dự kiến các nội dung công việc sau sẽ tiếp tục được ưu tiên thực hiện:

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Trái phiếu doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng tốt và dòng tiền ổn định.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Chứng chỉ tiền gửi phát hành bởi các tổ chức ngân hàng hoặc phi ngân hàng có chất lượng.
- Cùng với đó, Chubb Life FMC cũng sẽ hiện thực hóa lợi nhuận những khoản đầu tư đạt kỳ vọng để tái đầu tư vào những cơ hội có triển vọng tích cực hơn.

3. Nội dung 3: Hình thức họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên 2026

Thông qua việc tổ chức họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm 2026 của Quỹ dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

4. Nội dung 4: Kế hoạch hoạt động của Ban đại diện Quỹ cho năm tài chính 2027 gồm:

- Hoạt động định kỳ:

Kỳ họp	Ngày họp dự kiến	Phương thức họp	Nội dung
Quý I/2027	15/01/2027	Bằng hội đàm qua điện thoại (conference call) hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.	- Đánh giá hoạt động đầu tư và quản lý tài sản, hoạt động giám sát định kỳ theo Tháng, Quý, Bán niên, Năm của Quỹ CBPF;
Quý II/2027	15/04/2027		- Tình hình hoạt động của Ban đại diện Quỹ trong Quý, Năm;
Quý III/2027	15/07/2027		- Phê chuẩn Báo cáo tài chính Bán niên;
Quý IV/2027	15/10/2027		- Phê chuẩn Báo cáo tài chính năm để trình lên Đại hội Nhà Đầu tư thông qua trong kỳ Đại hội Nhà đầu tư gần nhất.

T. N. A.
U HAN
VIEN
QUY
LIFE
HO C

- Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác của Ban đại diện Quỹ như được quy định tại Điều lệ Quỹ, Quy chế Tổ chức hoạt động Ban đại diện Quỹ và quy định của pháp luật có liên quan theo yêu cầu/đề xuất của Chubb Life FMC.

5. Nội dung 5: Thông qua báo cáo đánh giá, đo lường và quản lý rủi ro cho danh mục đầu tư trái phiếu riêng lẻ của Quỹ.

Danh mục đầu tư của Quỹ hiện đang nắm giữ trái phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (Mã chứng khoán: HDC12502).

Công ty đã thực hiện đánh giá, đo lường và quản lý rủi ro đối với danh mục đầu tư trái phiếu riêng lẻ nêu trên, phù hợp với Quy trình quản lý rủi ro đối với hoạt động đầu tư trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ cho Quỹ đầu tư trái phiếu mở rộng Chubb (theo nội dung Báo cáo đính kèm Biên bản họp này

III. BIỂU QUYẾT

STT	Nội dung	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
		Số phiếu	% số phiếu của thành viên độc lập	Số phiếu	% số phiếu của thành viên độc lập	Số phiếu	% số phiếu của thành viên độc lập
1	Đồng ý thông qua nội dung tổng kết tình hình hoạt động của Quỹ QIII/2026	03/03	100%	0	0%	0	0%
2	Đồng ý thông qua nội dung kế hoạch hoạt động của Quỹ QIV/2026	03/03	100%	0	0%	0	0%
3	Đồng ý thông qua việc tổ chức họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm 2026 của Quỹ dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.	03/03	100%	0	0%	0	0%
4	Đồng ý thông qua kế hoạch hoạt động của Ban đại diện Quỹ cho năm tài chính 2027.	03/03	100%	0	0%	0	0%
5	Đồng ý thông qua báo cáo đánh giá, đo lường và quản lý rủi ro cho danh mục đầu tư trái phiếu riêng lẻ của Quỹ.	03/03	100%	0	0%	0	0%

IV. CÁC NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Đồng ý thông qua nội dung tổng kết tình hình hoạt động của Quỹ QIII/2026.
2. Đồng ý thông qua nội dung kế hoạch hoạt động của Quỹ QIV/2026.
3. Đồng ý thông qua việc tổ chức họp Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm 2026 của Quỹ dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
4. Đồng ý thông qua Kế hoạch hoạt động của Ban đại diện Quỹ cho năm tài chính 2027 như nêu tại Mục II.4 Biên bản này.
5. Đồng ý thông qua báo cáo đánh giá, đo lường và quản lý rủi ro cho danh mục đầu tư trái phiếu riêng lẻ của Quỹ.

Cuộc họp Ban đại diện Quỹ kết thúc vào lúc 11h30 cùng ngày. Biên bản này được lập thành ba (03) bản: một (01) bản lưu tại Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Standard Chartered (Việt Nam), một (01) bản lưu tại Trụ sở chính Công ty TNHH MTV Quản Lý Quỹ Chubb Life và một (01) bản gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Xác nhận của các thành viên Ban đại diện Quỹ - Quỹ Đầu tư Trái phiếu Mở rộng Chubb:

Thành viên
Ban đại diện Quỹ



Trần Việt Hương

Thành viên
Ban đại diện Quỹ



Nguyễn Trọng Đức

Chủ tịch
Ban đại diện Quỹ



Trịnh Thanh Cần

Thư ký cuộc họp



Đỗ Thị Thu Nguyệt

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ RỦI RO TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ TRONG DANH MỤC

Tên Quỹ: QUỸ ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU MỞ RỘNG CHUBB (CBPF)

Kỳ đánh giá: Quý 4 năm 2026

Nội dung	Tiêu chí đánh giá	Tuân thủ
Thông tin chung về trái phiếu	- Tên Tổ chức Phát hành: Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu - Mã trái phiếu Quỹ đang nắm giữ: HDC12502 - Tổng giá trị nắm giữ: 12.000.000.000 đ - Tỷ lệ % trên tổng NAV: 8,32 %	Tuân thủ hạn mức đầu tư tại Thông tư 136/2025/TT-BTC.
Đánh giá và đo lường rủi ro	- Xếp hạng tín nhiệm của tổ chức xếp hạng tín nhiệm độc lập. - Bảo lãnh thanh toán/cam kết mua lại (nếu có).	Trái phiếu có cam kết mua lại 30% tổng số lượng Trái Phiếu đã phát hành, được thực hiện 01 (một) lần vào ngày tròn mỗi 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày phát hành.
Quản lý rủi ro	Phân tích tài chính các Tổ chức phát hành trái phiếu có trong danh mục. - Định kỳ rà soát, cập nhật xếp hạng tín nhiệm và các chỉ số tài chính. - Đề xuất biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro.	Xem chi tiết trong Phụ lục 1. (Theo số liệu CBTT gần nhất) Định kỳ bán niên và năm Công ty sẽ rà soát, cập nhật tình hình tài chính của doanh nghiệp.
Kết luận và kiến nghị	- Đánh giá tổng thể về mức độ rủi ro của trái phiếu. - Kiến nghị các biện pháp quản lý, phòng ngừa rủi ro.	- Mức độ rủi ro của trái phiếu: Trung bình thấp. - Kiến nghị tiếp tục nắm giữ đến khi đáo hạn.

PHỤ LỤC 1: PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÁC TRÁI PHIẾU TRONG DANH MỤC

1. Trái phiếu HDC12502

Indicator	2021	2022	2023	2024	2025	Q2/2026(TTM)
1. Activity Ratio						
Total Asset Turnover	0,38	0,32	0,15	0,11	0,08	0,11
Equity Turnover	1,03	0,78	0,35	0,26	0,18	0,21
Receivables Turnover	2,79	2,01	0,97	0,87	0,62	0,78
Days of Sales Outstanding (DSO)	130,65	181,21	375,79	420,46	585,51	470,31
Inventory Turnover	0,50	0,55	0,33	0,26	0,25	0,29
Days of Inventory on Hand (DOH)	730,14	657,78	1.105,86	1.399,34	1.441,07	1.271,06
Payables Turnover	6,12	5,37	1,87	1,39	2,45	5,79
Number of Days of Payables	59,61	67,91	194,73	262,04	148,99	63,07
Cash Conversion Cycle	801,18	771,08	1.286,92	1.557,76	1.877,60	1.678,30
2. Liquidity Ratio						
Cash Ratio	0,05	0,08	0,01	0,01	0,26	0,06
Quick Ratio	0,55	0,76	0,46	0,44	0,87	0,57
Current Ratio	1,82	1,43	1,02	1,08	1,64	1,61
3. Solvency Ratio						
ST Debt-to-Assets Ratio	0,14	0,16	0,21	0,24	0,16	0,15
ST Debt-to-Equity Ratio	0,35	0,39	0,53	0,52	0,33	0,30
LT Debt-to-Assets Ratio	0,22	0,22	0,15	0,09	0,20	0,20
LT Debt-to-Equity Ratio	0,55	0,52	0,36	0,19	0,42	0,39
Debt-to-Assets Ratio	0,36	0,38	0,36	0,33	0,36	0,36
Debt-to-Equity Ratio	0,91	0,91	0,89	0,70	0,75	0,69
Liabilities-to-Assets Ratio	0,61	0,58	0,59	0,53	0,52	0,49
Liabilities-to-Equity Ratio	1,55	1,37	1,46	1,15	1,07	0,94
Financial Leverage Ratio	2,55	2,37	2,46	2,15	2,07	1,94
EBIT Interest Coverage	10,12	4,97	2,86	2,93	-0,09	0,58

EBITDA Interest Coverage	10,49	5,17	3,05	3,22	0,11	0,70
4. Profitability ratio						
Gross profit margin	35,93%	36,92%	44,71%	40,34%	21,14%	32,33%
EBITDA margin	32,43%	32,75%	38,43%	32,82%	1,99%	15,01%
EBIT margin	31,26%	31,50%	36,00%	29,89%	-1,60%	12,30%
Pretax margin	28,89%	41,63%	24,62%	16,43%	178,18%	139,55%
Net profit margin	23,02%	32,40%	19,83%	12,25%	140,47%	108,20%
Gross Profit ROA	13,67%	11,69%	6,52%	4,60%	1,76%	3,49%
EBITDA ROA	12,34%	10,37%	5,61%	3,74%	0,17%	1,52%
EBIT ROA	11,89%	9,97%	5,25%	3,41%	-0,13%	1,33%
EBT ROA	12,17%	15,19%	5,43%	3,04%	16,31%	17,39%
ROA	8,70%	10,23%	2,89%	1,38%	11,66%	11,54%
ROE	23,95%	25,40%	7,06%	3,19%	24,87%	23,33%
ROIC	13,77%	10,09%	5,40%	3,26%	-0,14%	1,26%
Effective tax rate	20,33%	22,15%	19,44%	25,44%	21,16%	22,47%
5. Cash flow ratio						
CFO to Liabilities	-0,13	0,03	0,06	-0,05	-0,32	-0,52
Free cash flow/ revenue	0,46	0,24	-0,01	0,18	3,94	3,79
Free cash flow/operating income	1,46	0,76	-0,02	0,61	-245,86	30,79
Free Cash flow on assets	0,17	0,08	0,00	0,02	0,33	0,41
Free Cash flow on equity	0,47	0,18	0,00	0,05	0,69	0,80
Reinvestment-FCF	30,38	46,42	-1,33	44,45	145,46	198,84
6. Growth						
Net revenue Growth YoY	61,19%	-4,01%	-48,73%	-17,92%	-16,43%	32,40%
Gross profit Growth YoY	29,70%	-1,36%	-37,92%	-25,93%	-56,21%	19,38%
EBITDA Growth YoY	31,14%	-3,07%	-39,84%	-29,89%	-94,94%	-24,53%
EBIT Growth YoY	31,43%	-3,29%	-41,41%	-31,85%	-104,48%	-28,34%
EBT Growth YoY	35,34%	38,30%	-69,68%	-45,23%	806,42%	671,43%
Receivable Growth YoY	52,82%	20,25%	-5,28%	-11,20%	47,44%	8,86%
Net inventory Growth YoY	15,69%	-41,28%	4,19%	19,63%	8,87%	4,10%

Short term borrowing Growth YoY	-5,98%	38,34%	39,79%	16,51%	-16,92%	-21,45%
Long term borrowing Growth YoY	78,76%	17,88%	-28,16%	-39,33%	139,94%	273,36%
SGA Expense Growth YoY	19,17%	11,58%	-17,59%	-1,51%	81,73%	103,51%
Asset Growth YoY	13,34%	17,08%	6,27%	3,80%	24,70%	17,19%
Owner equity Growth YoY	30,00%	25,00%	25,00%	32,01%	12,00%	12,00%
CFO Growth YoY	-211,49%	127,89%	109,29%	-173,67%	-664,66%	-2.481,84%
7. Valuation Ratios						
Market cap (Billion VND)	2.628,68	3.350,66	3.262,78	3.807,88	2.017,52	2.320,10
EV (Billion VND)	3.933,11	5.051,91	4.976,27	5.416,96	3.766,64	4.324,77
Book value per Share	16.898,63	17.035,11	13.962,01	12.617,85	14.464,66	12.663,80
Sales per Share	15.639,27	12.009,28	4.925,49	3.062,59	2.285,29	2.700,92
Basic EPS	3.218,14	3.879,95	974,38	370,37	2.902,02	2.909,04
Diluted EPS	3.218,14	3.879,95	974,38	289,27	2.321,05	2.389,04
FREE CASHFLOW per Share	7.145,72	2.857,44	-34,51	554,13	8.995,07	10.227,64
P/B	1,80	1,82	1,73	1,69	0,70	0,80
P/E	9,45	7,99	24,78	57,65	3,48	3,47
P/E Diluted	9,45	7,99	24,78	73,81	4,35	4,23
P/S	1,94	2,58	4,90	6,97	4,42	3,74
EV / Revenue	2,91	3,89	7,48	9,92	8,25	6,97
EV / EBITDA	8,97	11,88	19,46	30,21	415,15	46,45
EV / EBIT	9,30	12,36	20,77	33,18	-515,40	56,67
Dividend Yield						0,00%