

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CỐ 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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302704764 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/08/2002, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 10/10/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 49/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 13 tháng 3 năm 2026)

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

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI



Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, TPHCM

Điện thoại: (028) 3892 0587

Website: www.cidico.com.vn

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH



Địa chỉ: số 233 Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, Tp.HCM

Điện thoại: 028 3914 6888

Website: www.bvsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Lê Văn Tư

Số điện thoại: 093.789.3904

Chức vụ: Trưởng phòng Hành chính

TPHCM, tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CŨ CHI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302704764 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/08/2002, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 10/10/2025)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

Tên cổ phiếu:	cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Cidico)
Loại cổ phiếu:	cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phần.
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	5.847.035 cổ phần.
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:	58.470.350.000 đồng.
Phương thức chào bán:	chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
Tỷ lệ thực hiện quyền:	3:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu, mỗi cổ đông sở hữu 3 cổ phiếu sẽ được quyền mua 1 cổ phiếu phát hành thêm).

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Lầu 8, Toà nhà Tập đoàn Bảo Việt, số 233 Đồng Khởi, phường Sài Gòn, Tp.HCM
Điện thoại: (028) 3914 6888
Website: www.bvsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khoa, phường Chợ Lớn, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (028) 3859 4168
Website: www.vietvalues.com

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
1. Tổ chức phát hành.....	5
2. Tổ chức tư vấn.....	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế:.....	5
2. Rủi ro về luật pháp:.....	10
3. Rủi ro đặc thù:.....	10
4. Rủi ro đợt chào bán:.....	11
5. Rủi ro pha loãng:.....	11
6. Rủi ro quản trị công ty:.....	13
7. Rủi ro khác:.....	13
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI.....	14
1. Thông tin chung về Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:.....	14
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:.....	15
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:.....	16
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:.....	17
5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại:.....	20
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:.....	20
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi tại các doanh nghiệp khác:.....	22
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành:.....	23
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:.....	23
10. Hoạt động kinh doanh:.....	24
11. Chính sách đối với người lao động:.....	46

12. Chính sách cổ tức:.....	49
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:.....	49
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi:	49
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:	50
16. Thông tin về cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi 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 xoá án tích:.....	50
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	51
1. Kết quả hoạt động kinh doanh:	51
2. Tình hình tài chính:.....	52
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi:.....	59
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:.....	59
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.	61
1. Thông tin về cổ đông sáng lập:.....	61
2. Thông tin về cổ đông lớn:.....	61
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng:.....	67
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	84
1. Loại cổ phiếu:.....	84
2. Mệnh giá cổ phiếu:.....	84
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:.....	84
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:.....	84
5. Giá chào bán dự kiến:	84
6. Phương pháp tính giá:	84
7. Phương thức phân phối:.....	84
8. Đăng ký mua cổ phiếu:	85
9. Lộ trình dự kiến phân phối cổ phiếu :.....	86
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	87
11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu:.....	87

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi:	88
13. Huỷ bỏ đợt chào bán:	88
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài:.....	88
15. Các loại thuế có liên quan:.....	88
16. Thông tin về các cam kết:	89
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:.....	89
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.	89
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	93
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.	94
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.	94
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN	95
XIII. PHỤ LỤC	96

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.**1. Tổ chức phát hành**

Ông Phan Văn Tới	Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Minh Duy	Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Hậu	Chức vụ : Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Liêu Minh Hiền	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 tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Văn Khánh	Chức vụ : Giám đốc Tư vấn Tài chính doanh nghiệp Phụ trách khu vực Phía Nam
-----------------------------	--

(Căn cứ Giấy Ủy quyền số 09/2026/UQ-BVSC ngày 02/01/2026 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng Khoán Bảo Việt)

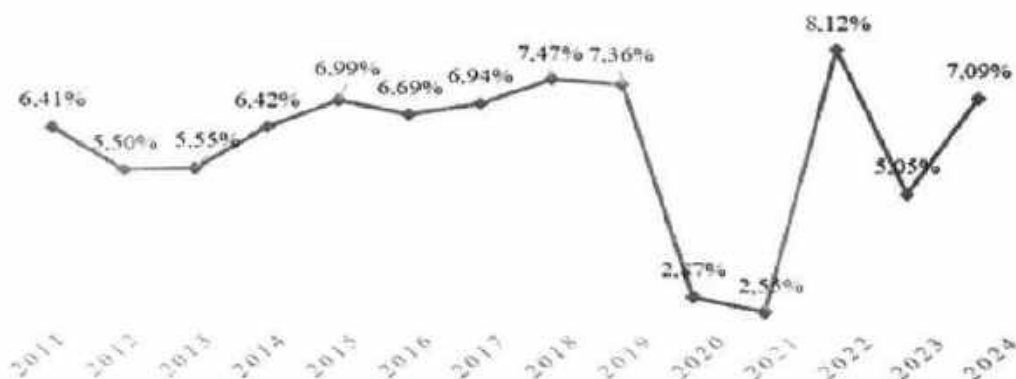
Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 43/2025/BVSC.HCM-CCI/TV-PH.NY ngày 16 tháng 6 năm 2025 với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. 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 cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.**1. Rủi ro về kinh tế:**

Sự ổn định của các yếu tố vĩ mô đóng vai trò rất quan trọng tới quá trình phát triển của nền kinh tế nói chung và của doanh nghiệp nói riêng. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

Tốc độ phát triển kinh tế:

Tỉ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2009-2024



Nguồn: Tổng cục thống kê

Trong giai đoạn 2020-2024, tình hình kinh tế, chính trị thế giới có nhiều biến động phức tạp, cùng với đại dịch Covid-19 và biến đổi khí hậu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tăng trưởng kinh tế của tất cả các nền kinh tế trên thế giới. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP Việt Nam năm 2020 đạt mức tăng trưởng 2,87%, GDP năm 2021 đạt mức tăng trưởng là 2,55%, thấp hơn 0,32% so với năm 2020, đây là mức thấp nhất trong giai đoạn 2011-2021.

Năm 2022, cùng với cả thế giới, kinh tế Việt Nam phải đương đầu với những biến động khó lường, như: xung đột quân sự Nga - Ukraina dẫn đến nhiều hệ lụy ảnh hưởng tiêu cực đến các nền kinh tế trên thế giới, trong đó có Việt Nam; việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu do đại dịch Covid-19, sự tăng vọt của giá cả hàng hóa, nguyên vật liệu đầu vào... Tuy nhiên, do Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách phù hợp, kinh tế đã có bước phục hồi tích cực, GDP tăng ở mức 8,12% so với năm 2021, cao nhất trong 10 năm qua. Năm 2023, kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, GDP năm 2023 đạt 5,05% so với năm 2022.

Năm 2024, tình hình kinh tế, chính trị thế giới tiếp tục chứng kiến nhiều biến động phức tạp. Các rủi ro địa chính trị tiếp diễn như cạnh tranh Mỹ-Trung Quốc, xung đột quân sự giữa Nga - Ukraine kéo dài gây thêm áp lực lên nguồn cung năng lượng và lương thực toàn cầu, trong khi căng thẳng tại Trung Đông, bao gồm cuộc xung đột Israel - Hamas. Kinh tế thế giới phục hồi nhưng không đồng đều. Mỹ dẫn đầu với tăng trưởng tốt trong khi châu Âu chật vật với tăng trưởng chậm và đối mặt với nguy cơ suy thoái, Trung Quốc gặp khó khăn trong việc phục hồi kinh tế sau đại dịch và các chính sách kiểm soát chặt chẽ. Tại Việt Nam, nền kinh tế đối mặt với nhiều thách thức như: giá cả nguyên vật liệu đầu vào duy trì ở mức cao, lạm phát gia tăng và thị trường bất động sản hồi phục chậm. Thêm vào đó, tác động của biến đổi khí hậu với các hiện tượng thời tiết cực đoan như hạn hán và lũ lụt gây ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp và đời sống người dân. Tuy nhiên, nhờ chính sách hỗ trợ kịp thời từ Chính phủ và các hiệp định thương mại tự do (FTA) phát huy hiệu quả, Việt Nam vẫn giữ được sự ổn định kinh tế vĩ mô và tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho đầu tư nước ngoài, GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp

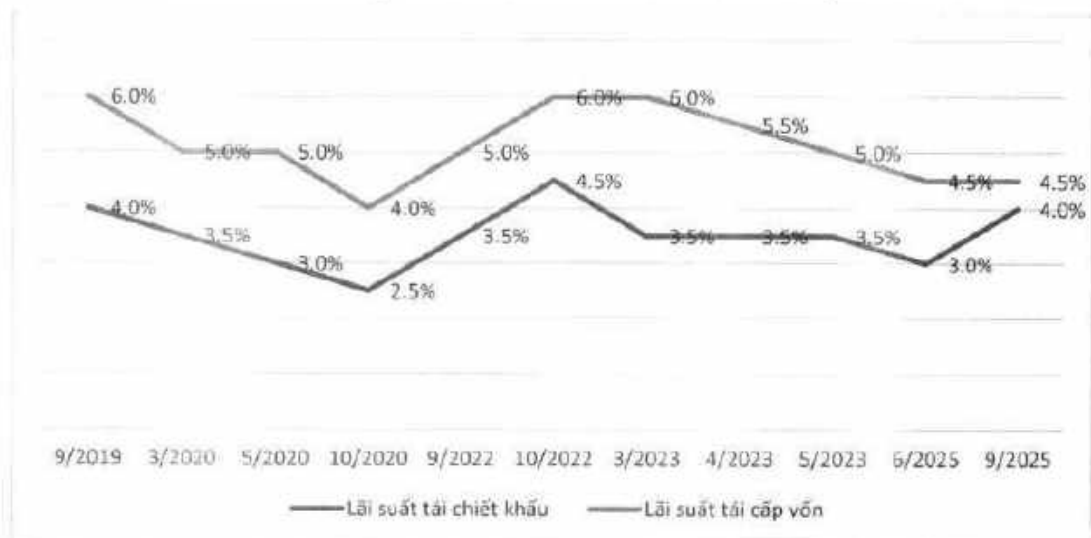
hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024, vượt mục tiêu 6-6,5% đã đề ra.

Năm 2025, Chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng kinh tế (GDP) đạt 8,3%-8,5%. Trong khi đó, các tổ chức quốc tế như WB, ADB, OECD và IMF đều dự báo tăng trưởng của Việt Nam năm 2025 ở mức từ 6,1%-6,6%. Theo số liệu của Cục Thống kê (Bộ Tài chính) thì GDP quý III/2025 tăng 8,23% so với cùng kì năm ngoái. Như vậy, ba quý đầu năm, GDP tăng 7,85% so với năm trước. Các mức này đều cao nhất trong 11 năm qua, trừ 2022 tăng mạnh sau dịch Covid-19. Việt Nam được kỳ vọng sẽ tận dụng tốt các hiệp định thương mại tự do (FTA) như CPTPP và EVFTA, giúp mở rộng thị trường xuất khẩu và tiếp tục hoàn thiện thể chế đầu tư, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư nước ngoài, góp phần tăng cường thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Đồng thời, Chính phủ cũng thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, đặc biệt là các dự án trọng điểm quốc gia, nhằm tạo động lực cho phát triển kinh tế. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro thách thức như xung đột và căng thẳng địa chính trị, chuỗi cung ứng toàn cầu còn yếu do bất ổn địa chính trị, thiếu hụt nguồn cung, lạm phát đang hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao, rủi ro lãi suất tăng và biến động tỷ giá hối đoái. Bên cạnh đó, những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump dự kiến sẽ tác động sâu sắc hơn đến tình hình kinh tế thế giới nói chung và nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam. Các biến động của nền kinh tế sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi.

- Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp sử dụng vốn vay ngân hàng, khi lãi suất ngân hàng tăng dẫn đến chi phí sử dụng vốn vay tăng làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp.

Lãi suất tái cấp vốn và lãi suất tái chiết khấu qua các năm



Nguồn: Ngân hàng Nhà Nước

Năm 2023, các yếu tố vĩ mô quan trọng như lạm phát và tỷ giá ổn định tạo điều kiện cho Ngân hàng Nhà nước duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng. Bên cạnh đó, tín dụng tăng trưởng thấp dẫn đến các ngân hàng dư thừa thanh khoản, từ đó giảm áp lực trong việc huy động vốn. Chi phí vốn của các ngân hàng thương mại giảm là cơ sở để lãi suất điều chỉnh theo, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng và hỗ trợ phục hồi kinh tế nói chung. Theo Ngân hàng Nhà nước (NHNN), đến cuối năm 2023, lãi suất bình quân cho vay mới là 6,7%/năm.

Năm 2024, NHNN tiếp tục duy trì lãi suất điều hành ở mức thấp trong năm 2024 để định hướng thị trường giảm lãi suất cho vay hỗ trợ doanh nghiệp và người dân. Thực tế, mặt bằng lãi suất cho vay bình quân đối với những khoản mới ở mức khoảng 6,65%/năm, giảm 0,59%/năm, riêng bốn ngân hàng thương mại (NHTM) có vốn nhà nước (Big 4) giảm khoảng 1% so với cuối năm 2023, trong khi lãi suất tiền gửi bình quân đối với những khoản mới là 4,03%/năm, tăng 0,71%/năm. Ngoài ra, NHNN cũng đổi mới cách thức điều hành tăng trưởng tín dụng, định hướng tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2024 khoảng 15%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến, tình hình thực tế, tạo sự chủ động cho các Tổ chức tín dụng trong tăng trưởng tín dụng, đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế.

Năm 2025, NHNN dự kiến tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống khoảng 16%, đồng thời đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát, bảo đảm ổn định giá trị đồng tiền và tỷ giá. Các chuyên gia dự báo NHNN sẽ tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng, giữ lãi suất ở mặt bằng thấp để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế; lãi suất cho vay dự kiến đi ngang trong nửa đầu năm trước khi tăng trở lại trong giai đoạn cuối năm. Tuy nhiên, việc điều hành lãi suất cho vay gặp không ít khó khăn do áp lực từ thị trường quốc tế và tình hình trong nước. Biến động của USD, cùng với những căng thẳng về cung, cầu ngoại tệ, sẽ khiến NHNN phải ưu tiên ổn định tỷ giá.

Trong những năm qua, lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều chính sách được ban hành, cụ thể như: chính sách nới lỏng tiền tệ, giảm lãi suất huy động, tăng lãi suất cho vay... đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- **Rủi ro lạm phát:**

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí kinh doanh, bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

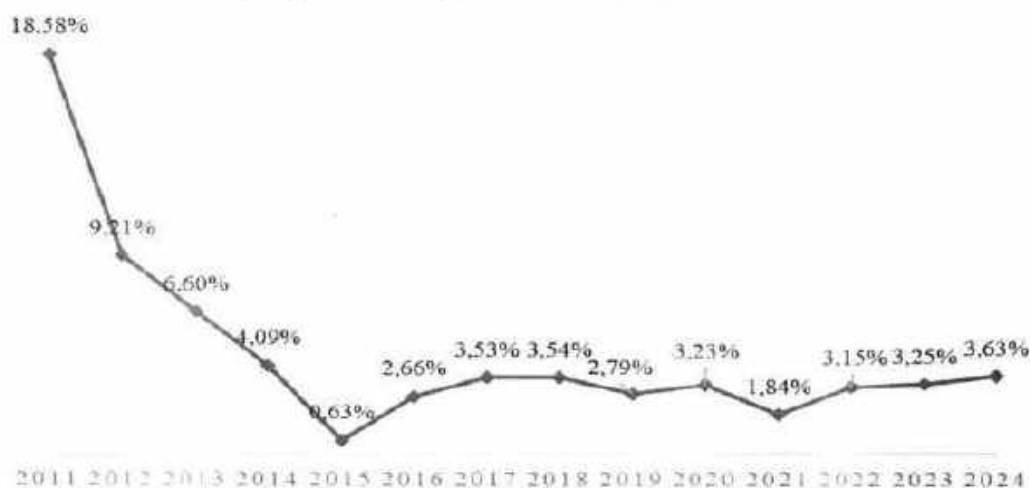
Giai đoạn 2015-2020 nền kinh tế được điều hành chặt chẽ nên tỷ lệ lạm phát luôn ổn định ở mức dưới 4%. Năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng của xung đột Nga-Ukraine và những nút thắt chuỗi cung ứng toàn cầu trong đại dịch COVID-19, Việt Nam vẫn kiểm soát tốt lạm phát ở mức 1,84% và được xem là một “làn gió ngược” trong xu hướng lạm phát cao toàn cầu. Năm 2022, tỷ lệ lạm phát tăng nhẹ ở mức 3,21%, Việt Nam nằm trong số ít những quốc gia có mức lạm phát trung

binh 4-6%. Năm 2023, lạm phát bình quân của Việt Nam tăng 3,25%, đạt mục tiêu do Quốc hội đề ra là kiểm soát lạm phát ở mức 4,5%. Đây là năm thứ 12 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát một con số kể từ sau khi lạm phát tăng cao năm 2011, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam.

Năm 2024, lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm, tiến gần hơn đến mục tiêu ổn định giá. Tại Việt Nam, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng bình quân 3,63% so với năm 2023, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đặt ra là 4%-4,5%, thấp hơn nhiều quốc gia trong khu vực như Thái Lan (4,3%) hay Indonesia (5,1%) và đánh dấu năm thứ 13 liên tiếp duy trì lạm phát ở mức một con số. Điều này cho thấy, Việt Nam đã kiểm soát tốt những cú sốc giá cả quốc tế, đồng thời, tận dụng hiệu quả các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định giá cả trong nước.

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), lạm phát toàn cầu dự kiến giảm từ 5,8% năm 2024 xuống còn 4,3% năm 2025. Tuy nhiên, nhiều yếu tố có thể tạo áp lực lạm phát trong năm 2025: xung đột quân sự ở một số quốc gia leo thang căng thẳng, diễn biến khó lường, có nguy cơ lan rộng; cạnh tranh thương mại giữa các nước lớn ngày càng gay gắt; hiện tượng thời tiết cực đoan có thể tạo nên sự đứt gãy chuỗi cung ứng, làm gia tăng chi phí vận tải. Đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống Mỹ Donald Trump có thể dẫn đến phản ứng trả đũa từ các quốc gia. Bảo hộ và rào cản thương mại gia tăng sẽ làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu - điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới. Ở trong nước, chi phí nhập khẩu nguyên nhiên vật liệu phục vụ sản xuất có thể tăng lên theo giá thế giới và chịu tác động từ biến động tỷ giá, ảnh hưởng đến chi phí, giá thành sản phẩm, tạo áp lực cho doanh nghiệp và từ đó đẩy giá hàng hóa tiêu dùng trong nước tăng lên và tạo áp lực lên lạm phát. Bên cạnh đó, việc tiếp tục thực hiện lộ trình thị trường đối với các dịch vụ do Nhà nước quản lý như giá điện, học phí, giá dịch vụ y tế theo hướng tính đúng, tính đủ các yếu tố, chi phí sẽ tác động làm tăng chỉ số giá tiêu dùng năm 2025.

Lạm phát bình quân các năm (2011 – 2024)



Nguồn: Tổng cục thống kê

2. Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi hiện đang chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế xuất nhập khẩu, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định về xây dựng, đặc biệt là các văn bản dưới luật. Hiện nay, các Luật nêu trên đã và đang được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế của thị trường. Do đó, bất cứ sự thay đổi về luật pháp, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù:

- Rủi ro cạnh tranh:

+ Đối với hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp: cạnh tranh giữa các Khu công nghiệp ngày càng gay gắt nhằm thu hút vốn đầu tư, công nghệ và lao động, bằng cách cải thiện chất lượng dịch vụ, hạ tầng, nguồn lao động, và ban hành các chính sách ưu đãi. Các Khu công nghiệp cạnh tranh để chiếm lĩnh thị phần, thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước bằng cách cung cấp các chính sách hấp dẫn, cơ sở hạ tầng tốt và dịch vụ hỗ trợ chuyên nghiệp, tạo việc làm đồng thời cũng phát triển các mô hình Khu công nghiệp sinh thái để đáp ứng nhu cầu về môi trường và phát triển bền vững.

+ Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu: Giá dầu thô thay đổi theo những biến động của địa chính trị trên thế giới, nguồn cung của OPEC cũng như nhu cầu của toàn cầu.... khiến cho doanh nghiệp khó lập kế hoạch dài hạn. Ngoài ra, nhiều nhà phân phối, đại lý cạnh tranh về chiết khấu, giá bán gây sức ép lên biên lợi nhuận. Bên cạnh đó, xu hướng sử dụng xe điện, tiết kiệm nhiên liệu có thể làm giảm nhu cầu xăng dầu trong tương lai. Các yếu tố trên cũng có thể ảnh hưởng tới lĩnh vực kinh doanh xăng dầu của Công ty.

- Rủi ro về các yếu tố đầu vào:

+ Đối với hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp: Rủi ro đầu vào đối với hoạt động kinh doanh khu công nghiệp chủ yếu liên quan đến cơ sở hạ tầng, thị trường, pháp lý, môi trường và giá cả. Các yếu tố này bao gồm hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước) không đồng bộ, biến động giá đất, các quy định pháp lý và môi trường, sự cạnh tranh và các yếu tố kinh tế vĩ mô tác động đến thị trường bất động sản công nghiệp.

+ Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu: rủi ro về biến động giá dầu thô, rủi ro tài chính liên quan đến thanh toán, chi phí vận chuyển và các khoản chi phát sinh (đặc biệt khi thanh toán bằng tiền mặt), và rủi ro hoạt động liên quan đến quy trình nhập xăng dầu, vận chuyển, lưu trữ hàng hóa kém an toàn, có thể dẫn đến tai nạn như cháy nổ hoặc tác động đến môi trường.

- Rủi ro nguồn nhân lực:

Với đặc điểm kinh doanh về Khu công nghiệp và xăng dầu nên Công ty không bị áp lực quá nhiều về nguồn nhân lực. Tuy nhiên, để hiệu quả và vận hành các mảng kinh doanh này cần người có kinh nghiệm và đã đồng hành với công ty một thời

gian dài để có thể hiểu và xử lý các công việc hàng ngày. Do đó, Công ty cũng cần một lực lượng nhân sự ổn định để vận hành các mảng kinh doanh nói trên. Công ty luôn chuẩn bị sẵn sàng để giảm thiểu rủi ro này bằng cách chăm sóc tốt điều kiện làm việc và phúc lợi cho người lao động, thường xuyên chăm lo đào tạo nâng cao trình độ tay nghề của đội ngũ nhân viên. Tuyển dụng, phát hiện, bồi dưỡng và đào tạo các cấp quản lý trung gian. Bên cạnh đó, các cán bộ quản lý cấp cao của Công ty thường xuyên được đào tạo hoặc tự đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ nâng cao năng lực quản lý. Đặc điểm của nguồn nhân lực này là ít biến động. Do đó rủi ro về thất thoát nguồn nhân lực quản lý cấp trung và cấp cao là thấp.

4. Rủi ro đợt chào bán:

Trong những năm gần đây, thị trường chứng khoán tiếp tục là kênh huy động vốn tốt khi mà kinh tế vĩ mô của Việt Nam ngày càng ổn định. Nhiều công ty thực hiện tăng vốn, đưa ra thị trường một lượng cung lớn cổ phiếu, trái phiếu. Lượng cung chứng khoán lớn dẫn đến sự cạnh tranh lớn của các cổ phiếu chào bán. Đây cũng là một rủi ro lớn đối với cổ phiếu chào bán thêm của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. Bên cạnh đó, tâm lý nhà đầu tư cũng là một yếu tố gây rủi ro cho đợt chào bán. Trong thời gian qua, thị trường chứng khoán có nhiều biến động, giá nhiều cổ phiếu có biên độ dao động rất lớn làm ảnh hưởng không nhỏ đến tài sản của nhà đầu tư. Vì vậy, các nhà đầu tư sẽ có tâm lý thận trọng khi lựa chọn đầu tư các cổ phiếu mới. Đứng trước sự cạnh tranh của nhiều cổ phiếu, sự lựa chọn của nhà đầu tư là một yếu tố khá rủi ro với đợt chào bán thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được trong những năm qua cùng với tiềm năng, triển vọng phát triển của công ty trong thời gian tới, cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi kỳ vọng sẽ thu hút nhiều hơn sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, trong đợt chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cho cổ đông hiện hữu, rủi ro từ đợt chào bán này được đánh giá là khá thấp vì đối tượng được chào bán là cổ đông hiện hữu, những người hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực của Ban Lãnh đạo Công ty. Đây là yếu tố tích cực góp phần cho thành công của đợt chào bán.

Trong trường hợp cổ phiếu chào bán không được mua hết, số tiền thu được không đúng như dự kiến thì Hội đồng Quản trị sẽ cân đối lại các nguồn vốn sẵn có để sử dụng vốn cho phù hợp với mục đích chào bán. Ngoài ra, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT phân phối số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn số và số lượng cổ phiếu không được cổ đông đặt mua hết cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

5. Rủi ro pha loãng:

Sau khi Công ty phát hành thêm cổ phần tăng vốn, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng. Việc tăng số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu pha loãng. Một số ảnh hưởng pha loãng thường gặp: (i) Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu - EPS; (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iii) Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

▪ **Về thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS:**

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phần lưu hành bình quân.

EPS năm 2024 theo Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty là 1.650 đồng.

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một số lượng cổ phần lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào số tiền mà Công ty huy động được trong đợt chào bán này để đầu tư phát triển kinh doanh và lợi nhuận thu được từ việc đầu tư phát triển kinh doanh đó.

▪ **Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:**

Giá trị sổ sách = Vốn chủ sở hữu/(Số lượng cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ).

Tại thời điểm 31/12/2024, Giá trị sổ sách mỗi cổ phần của Công ty là: 15.539 đồng/cổ phiếu.

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Với việc chào bán thêm cổ phiếu với giá thấp hơn giá trị sổ sách, trong thời gian ngắn ngay sau khi chào bán do tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu lưu hành lớn hơn tỷ lệ tăng của vốn chủ sở hữu nên sẽ làm giảm giá trị sổ sách trên 01 cổ phiếu của Công ty.

▪ **Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

▪ **Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền:**

Giá cổ phiếu CCI sẽ bị điều chỉnh theo quy định tại ngày giao dịch không hưởng quyền trong trường hợp giá giao dịch tại ngày thực hiện quyền lớn hơn giá chào bán.

Giá pha loãng khi có cổ phần mới phát hành được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I_R \times P_R)}{1 + I_R}$$

Trong đó:

- P: giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng.
- P_{t-1} : giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng.
- I_R : tỷ lệ vốn tăng.
- P_R : giá phát hành cổ phần mới.

Tham khảo:

- P_{t-1} : giá sử, giá cổ phiếu CCI trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu.
- P_R : giá phát hành cổ phần mới là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- I_R : tỷ lệ vốn tăng là 33,33% (tỷ lệ 3:1).
- P : giá tham chiếu của cổ phiếu CCI trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn là:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I_R \times P_R)}{1 + I_R} = \frac{22.000 + (33,33\% \times 10.000)}{1 + 33,33\%} = 19.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

6. Rủi ro quản trị công ty:

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hoà lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về cơ cấu cổ đông: là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa nhóm cổ đông khác nhau,... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của công ty.
- Rủi ro xung đột về lợi ích trong công ty: là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của Công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho lợi ích cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ giao dịch giữa Công ty với người có liên quan mà không theo quy tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của Công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan của người nội bộ,... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

7. Rủi ro khác:

Có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy

ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi.

III. CÁC KHÁI NIỆM.

CCI:	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi.
Công ty/Cidico:	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi.
UBCKNN:	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
CTCP:	Công ty Cổ phần.
DHDCD:	Đại hội đồng cổ đông.
HĐQT:	Hội đồng Quản trị.
BKS:	Ban kiểm soát.
BCTC:	Báo cáo tài chính.
BCKT:	Báo cáo kiểm toán.
DTT:	Doanh thu thuần.
VĐL:	Vốn điều lệ.
LNST:	Lợi nhuận sau thuế.
TTS:	Tổng tài sản.
HTK:	Hàng tồn kho.
VCSH:	Vốn chủ sở hữu.
BHXH	Bảo hiểm xã hội.
BHYT	Bảo hiểm y tế.
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
HEPZA:	(Ho Chi Minh City Export Processing and Industrial Zones Authority) Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI.

1. Thông tin chung về Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:

- Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI
- Tên viết tắt: CIDICO

- Tên tiếng Anh: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
 - Giấy CNĐKDN số 0302704764 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/08/2002, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 10/10/2025.
 - Trụ sở chính: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Điện thoại: (028) 3892 0587
 - Fax: (028) 3892 1008
 - Website: www.cidico.com.vn
 - Vốn điều lệ: 177.438.650.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh địa ốc: xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê, chuyển nhượng bất động sản. Kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp, đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.
 - Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám đốc
 - Mã cổ phiếu: CCI
 - Sàn đăng ký niêm yết: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
- 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi:**

Công Ty Thương Mại Cù Chi được thành lập theo quyết định số 21/QĐ-UB ngày 29/09/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở hợp nhất 2 công ty: Công Ty Vật Tư và Công Ty Thương Nghiệp Tổng hợp đồng thời bổ sung thêm chức năng của Liên Hiệp Sản xuất Kinh doanh Xuất Khẩu (CIMEX). Công Ty Thương Mại Cù Chi là Công ty hoạt động theo hình thức doanh nghiệp Nhà nước.

Khi đi vào hoạt động Công ty với số vốn được Nhà nước giao là 1,628 triệu đồng nhưng nhờ được sự hỗ trợ nhiệt tình của các Cơ quan ban ngành Thành phố và Huyện cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ Công nhân viên của Công ty, sau vài năm hoạt động Công ty ngày càng phát triển.

Năm 1997, Công Ty Thương Mại Cù Chi được Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ là chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi, Huyện Cù Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo quyết định 405/TTg ngày 11/06/1997. Lượng đất quy hoạch Khu công nghiệp này có khoảng 50% đất công, là điều kiện thuận lợi cho Công ty trong công tác đền bù giải tỏa, thu hồi mặt bằng.

Trong quá trình hoạt động theo xu hướng phát triển của nền kinh tế và theo chủ trương của Nhà nước về việc chuyển một số doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần, Công ty Thương Mại Cù Chi cũng được chọn là doanh nghiệp Nhà nước để cổ phần

hóa. Ngày 31/5/2002 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định số 2302/QĐ-UB chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công Ty Thương Mại Cử Chi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi với vốn điều lệ là 15 tỷ đồng. Qua các lần tăng vốn, hiện nay vốn điều lệ của Công ty là 177.438.650.000 đồng.

Ngày 15/04/2010, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là CCI.

Trải qua hơn 30 năm thành lập và phát triển, Công ty đã nhận được các danh hiệu, bằng khen từ các cấp:

- Tháng 5/2010, Công ty đã được UBND TP.HCM tặng bằng khen theo Quyết định số 2147/QĐUB ngày 13/5/2010 “đã có thành tích trong hoạt động sản xuất – kinh doanh trong các KCX và KCN trên địa bàn Thành phố liên tục nhiều năm, góp phần tích cực trong sự nghiệp xây dựng và phát triển các KCX, KCN Thành phố”.
- Năm 2012 Công ty được Báo Sài Gòn Giải Phóng – Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp chứng nhận đạt danh hiệu Doanh nghiệp xanh vì đã thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường năm 2012.
- Năm 2013 Công ty được UBND TP.HCM tặng bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất – kinh doanh tại Khu chế xuất – Khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố liên tục nhiều năm (2010 – 2013) góp phần tích cực trong sự nghiệp xây dựng và phát triển Thành phố.
- Năm 2022, Công ty được UBND Thành phố Hồ Chí Minh tặng bằng khen đã có thành tích hoàn thành xuất sắc trong công tác phòng, chống dịch Covid – 19.
- Năm 2024, Công ty được Ban Quản Lý các KCX và KCN TP.HCM tặng giấy khen, gồm:
 - + Giấy khen vì có thành tích xuất sắc trong công tác tổ chức, chăm lo Tết cho người lao động tại KCN, KCX Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Giấy khen vì có thành tích đóng góp tích cực cho các hoạt động của Hiệp hội các doanh nghiệp KCN Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:

a. Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi: Không có

b. Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:

✦ Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn
- Địa chỉ: 179 Ấp 1, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (028) 3718 6699 Fax: (028) 3718 6699

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014, điều chỉnh lần thứ 5 ngày 26/12/2024.
- Ngành nghề kinh doanh: Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt.
- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi nắm giữ: 20%.

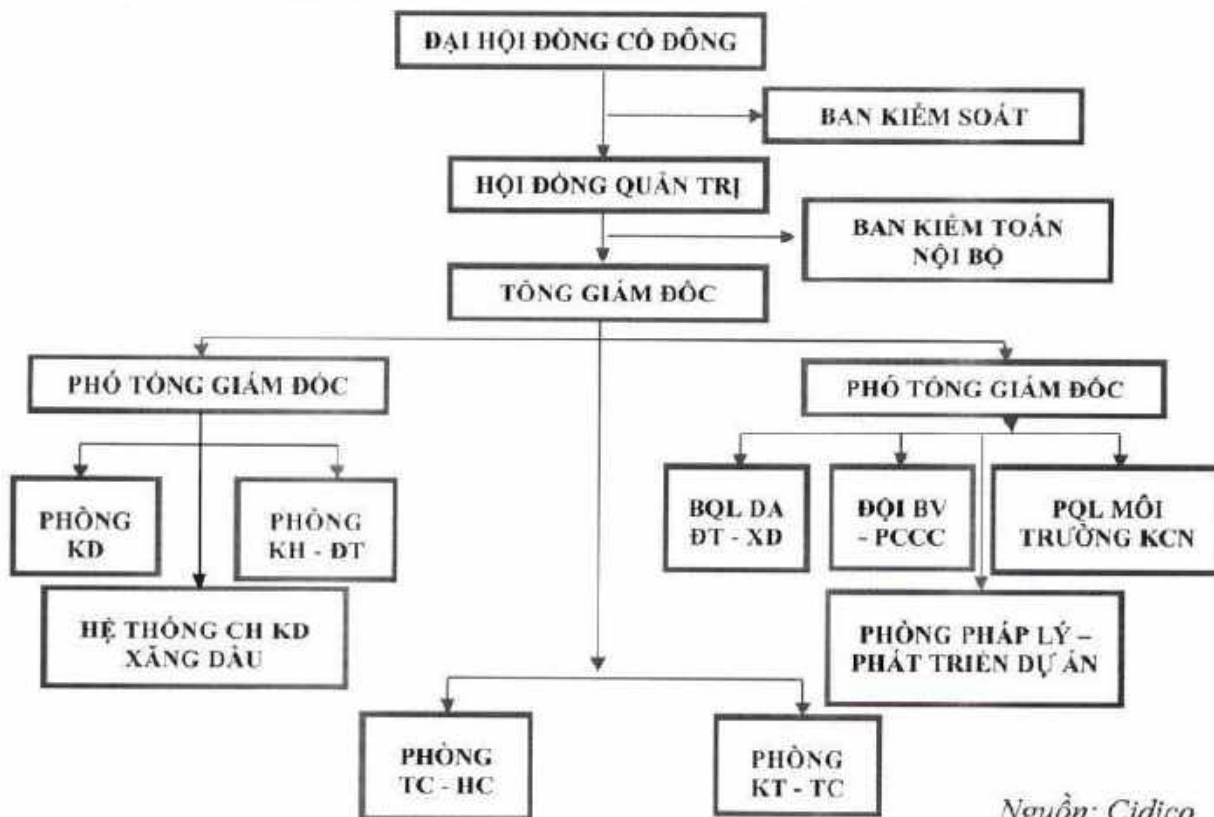
Sơ đồ thể hiện các Công ty liên kết của CCI



Nguồn: Cidico

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi:

Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi được thể hiện qua sơ đồ sau:



Nguồn: Cidico

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp.

- **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền, họp mỗi năm ít nhất một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty...
- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng Quản trị của Công ty có 5 thành viên, được Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.
- **Ban Kiểm soát:** Ban kiểm soát của Công ty có 3 thành viên, là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm soát mọi mặt hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền.
- **Kiểm toán nội bộ:** Kiểm toán nội bộ giúp cho Công ty đạt được các mục tiêu của mình bằng cách áp dụng phương pháp tiếp cận có nguyên tắc và mang tính hệ thống nhằm đánh giá và nâng cao hiệu quả của các quy trình quản lý rủi ro, quy trình kiểm soát và quản trị.
- **Các phòng ban chức năng và Cửa hàng kinh doanh**
 - **Phòng Tổ chức - Hành chính:** có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc về công tác tổ chức nhân sự, lao động tiền lương, hành chính quản trị và thực hiện các chính sách chế độ của Nhà nước quy định đối với người lao động; Đồng thời điều hành những công việc chung của Công ty.
 - **Phòng kế toán tài chính:** có chức năng giúp Ban Tổng Giám đốc Công ty trên lĩnh vực quản lý vốn - tài sản và hạch toán kế toán thống kê trong phạm vi toàn Công ty cũng như trong hợp tác, liên doanh liên kết và đầu tư nước ngoài... theo các quy định về quản lý tài chính và chuẩn mực kế toán theo Luật kế toán hiện hành của Nhà nước.

- o **Phòng Kinh doanh:** Tham mưu Ban Tổng giám đốc trong công tác về quản lý các Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và các đại lý xăng dầu. Tham mưu Ban Tổng giám đốc trong việc đàm phán, soạn thảo và theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng kinh tế đã ký theo chức năng nhiệm vụ của Phòng Kinh doanh, thường xuyên dự báo về cung cầu, giá cả thị trường nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh Công ty...
- o **Phòng Kế hoạch – Đầu tư:** Tham mưu đề xuất Ban Tổng giám đốc trong việc hoạch định các mục tiêu chiến lược hoạt động Công ty, nghiên cứu đề xuất phương án hoạt động kinh doanh phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh Công ty. Lập kế hoạch định kỳ, triển khai, theo dõi và thường xuyên tổng hợp báo cáo, phân tích tiến độ thực hiện kế hoạch của đơn vị; xét giao chỉ tiêu kế hoạch hàng năm cho các Phòng, Ban, Đơn vị cơ sở Công ty, theo dõi và phân tích tiến độ thực hiện, tổng hợp báo cáo...
- o **Phòng Pháp lý – Phát triển Dự án:** Phối hợp, hỗ trợ, hướng dẫn các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đối với các thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy Chứng nhận đầu tư hoặc các thủ tục pháp lý khác khi có yêu cầu và theo thỏa thuận tại Hợp đồng giữa Công ty và các doanh nghiệp. Rà soát lại tính pháp lý của các Khu đất Công ty đang quản lý để cập nhật xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều chỉnh/cập nhật các Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong công tác phối hợp Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) và các cơ quan liên quan tại huyện và thành phố để lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt “Phương án bồi thường - Giải tỏa - Tái định cư” để làm cơ sở triển khai thực hiện; Lập Kế hoạch triển khai chi tiết và thực hiện Chế độ báo cáo về Ban Tổng Giám đốc về kết quả, tiến độ công việc, kể cả những đề xuất, kiến nghị (nếu có) ...
- o **Ban Quản lý Dự án – Đầu tư Xây dựng:** Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong việc lập kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng, tổ chức thực hiện việc khảo sát, thiết kế xây dựng, thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt thiết kế và dự toán, tổng dự toán công trình, đấu thầu hoặc tuyển chọn và soạn thảo hợp đồng với các đơn vị tư vấn, các nhà thầu thi công xây lắp công trình, thiết bị; tổ chức quản lý kỹ thuật, giám sát chất lượng thiết bị và chất lượng xây dựng; tổ chức nghiệm thu vận hành thử và bàn giao đưa vào sử dụng và thực hiện hoàn công công trình. Tổ chức quản lý và vận hành hoạt động các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp, định kỳ kiểm tra thực hiện việc duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (trừ Trạm xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp)...
- o **Phòng Quản lý Môi trường Khu công nghiệp:** Quản lý vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Thường xuyên vận hành hệ thống thu gom và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường quy định, thường xuyên và định kỳ bảo dưỡng, bảo trì hệ thống thiết bị Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp, bảo đảm vận hành xử lý đạt tiêu chuẩn quy định, không xảy ra sự cố và kịp thời khắc phục sự cố (nếu có). Xây dựng và trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt chi

phí xử lý nước thải, mức phí phải thu, thực hiện thu phí đầy đủ đúng theo khối lượng xả thải, bảo đảm đủ chi phí cho Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp vận hành thường xuyên và ổn định...

- o **Đội Bảo vệ:** Thường xuyên xem xét, nghiên cứu, đề xuất những biện pháp nhằm bảo vệ an toàn cho Công ty trên các mặt: an ninh trật tự xã hội và phòng chống cháy nổ. Thực hiện công tác bảo vệ nội bộ, bảo vệ an toàn tài sản đơn vị, bảo vệ tuân tra giữ gìn an ninh trật tự trong Khu công nghiệp, xây dựng lực lượng tự vệ, lực lượng PCCC và tham gia bảo vệ môi sinh môi trường trong Công ty, các đơn vị cơ sở và trong Khu công nghiệp.
- o **Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu:** Tổ chức bán buôn, bán lẻ các mặt hàng: xăng, dầu, nhớt, gas và các dịch vụ khác tùy theo điều kiện của từng Cửa hàng. Báo cáo quyết toán, thống kê hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất theo yêu cầu của các Phòng nghiệp vụ Công ty.

5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại:

- Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- Những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi được hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy CNĐKDN số 0302704764 ngày 27/08/2002 với vốn điều lệ ban đầu là 15.000.000.000 đồng.

Thông tin về quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi như sau :

Lần tăng vốn	Thời gian hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp/thẩm quyền phê duyệt	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
1	17/02/2006	15.000.000.000	30.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 53,33% Phát hành cho CBNV tỉ lệ 3:1	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2006 ngày 17/02/2006 Giấy CNĐKDN số 0302704764 thay đổi lần 2 ngày 16/03/2006	Thông nhất
2	25/07/2007	30.000.000.000	60.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ: 3:1 Phát hành cho đối tác chiến lược Phát hành cho CBNV	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2007 ngày 17/03/2007 Giấy CNĐKDN số 0302704764 thay đổi lần 03 ngày 07/08/2007	Thông nhất
3	01/10/2009	30.000.000.000	90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ: 2:1	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 ngày 21/03/2009 Giấy CNĐKDN số 0302704764 thay đổi lần 05 ngày 26/10/2009	Thông nhất
4	16/08/2012	43.986.200.000	133.986.200.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Thông nhất

Lần tăng vốn	Thời gian hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm vốn (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp/thẩm quyền phê duyệt	Y kiến của đơn vị kiểm toán
				hữu tỉ lệ: 2:1		
5	28/01/2016	43.452.450.000	177.438.650.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ: 2:1	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Thông nhất

Nguồn: Cidico

Các đợt tăng vốn lần 1,2,3 được Công ty thực hiện khi chưa là Công ty đại chúng.

Từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi không có đợt giảm vốn điều lệ nào.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi tại các doanh nghiệp khác:

Trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại, công ty không có khoản góp vốn nào.

Trong năm 2024 và năm 2025, Công ty đã thực hiện việc thoái vốn đầu tư tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, cụ thể:

Năm	Tên đơn vị	Trước thoái vốn		Sau thoái vốn	
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
2024	Ngân hàng TMCP Việt Á	7.622.519	1,41%	6.467.319	1,20%
2025	Ngân hàng TMCP Việt Á	6.467.319	1,20%	5.397.319	1,0%

Nguồn: Cidico

Ngày 06/10/2025: Công ty nhận thêm 2.762.887 cổ phiếu từ việc VAB phát hành trả cổ phiếu thưởng, tỷ lệ (10.000:5.119). Số cổ phiếu VAB do Công ty nắm giữ sau khi

nhận được cổ phiếu thưởng là: 8.160.206 cổ phiếu, chiếm tỉ lệ 1% tổng số cổ phần của VAB.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành:

a. Cổ phiếu phổ thông:

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29/08/2025:

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	337	17.123.555	171.235.550.000	96,50
1	Tổ chức	12	10.637.995	106.379.950.000	59,95
2	Cá nhân	325	6.485.560	64.855.600.000	36,55
II	Cổ đông nước ngoài	19	417.550	4.175.500.000	2,35
1	Tổ chức nước ngoài	03	700	7.000.000	0,0004
2	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0	0
3	Cá nhân	16	416.850	4.168.500.000	2,35
III	Cổ phiếu quỹ	01	202.760	2.027.600.000	1,14
	Tổng cộng	357	17.743.865	177.438.650.000	100

Nguồn: Cidico

b. Cổ phiếu ưu đãi: không có.

c. Các loại chứng khoán khác: không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:

a. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi

Căn cứ theo văn bản số 2122/UBCK-PTTT ngày 18/5/2021 và văn bản số 693/UBCK-PTTT ngày 21/01/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi là 0%.

b. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không quy định.

c. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi hiện tại:

- Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 29/08/2025, cổ đông nước ngoài hiện đang sở hữu 417.550 cổ phần CCI, tương ứng với 2,35% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi.
- Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 30/09/2025 đã uỷ quyền cho Hội đồng quản trị về việc thực hiện việc triển khai phát hành. Theo đó, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/10/2025 trong đó quy định: Đối với đợt chào bán này, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. Trường hợp phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu, Hội đồng Quản trị sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước để đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 2,35%.

10. Hoạt động kinh doanh:**10.1. Hoạt động kinh doanh xăng dầu:****▪ Mô tả sản phẩm chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng:****○ Mô tả sản phẩm:**

Công ty có tất cả 27 cửa hàng kinh doanh xăng dầu, trong đó bao gồm 13 cửa hàng trực thuộc và 14 đại lý bán xăng dầu.

Công ty nhập hàng từ các đầu mối kinh doanh xăng dầu rồi phân về từng cửa hàng và đại lý. Từ đây, các cửa hàng và đại lý bán cho người tiêu dùng.

○ Quy trình nhập hàng:

- **Đăng ký nhu cầu:** Trưởng CHXD căn cứ số lượng hàng tồn thực tế cuối ngày hôm trước, khả năng tồn chứa tại cửa hàng, kế hoạch bán hàng: Đề xuất hàng hoá qua nhóm đặt hàng nội bộ Công ty thông báo cho Trưởng phòng Kinh doanh và nhân viên điều hàng của Phòng Kinh doanh nắm nhu cầu lập nhập kho hàng hoá tại các cửa hàng (tối thiểu trước 02 ngày cần nhập hàng).
- **Tiếp nhận và tổng hợp:** Căn cứ các quy định về lượng tồn trữ tối thiểu của từng loại hàng hoá, nhu cầu dự trữ cho các ngày nghỉ (nếu có), nhân viên điều hàng xác định số lượng cần đặt mua tối thiểu, thông tin sơ bộ cho Nhân viên mua hàng. Lập Kế hoạch điều hàng cho ngày hôm sau.
- **Làm việc với Nhà cung cấp:** Căn cứ số lượng cần đặt mua tối thiểu do nhân viên điều hàng cung cấp, nhân viên mua hàng làm việc và đàm phán với các Nhà cung cấp lấy thông tin báo giá tương ứng với các phương án về khối lượng đặt mua. Nhân viên mua hàng phụ trách báo cáo cho Ban Tổng Giám đốc, Trưởng phòng Kinh Doanh, nhân viên điều hàng và Kế toán trưởng, Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (để giám sát).
- **Lập Đề nghị mua hàng:** Căn cứ vào nhu cầu cần mua, báo giá của Nhà cung cấp, tồn kho và nhà vận chuyển, nhân viên Mua hàng phối hợp với nhân viên Điều hàng lập Đề nghị mua hàng, đính kèm Kế hoạch điều hàng trình ký Trưởng phòng kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.
- **Lập Đơn đặt hàng:** Căn cứ Đơn đề nghị mua hàng được duyệt, nhân viên mua hàng Phòng Kinh doanh lập đơn hàng và chuẩn bị Đề nghị thanh toán gửi các cấp liên quan phê duyệt.
- **Điều phối hàng hoá:** Làm việc với đơn vị vận chuyển, gửi yêu cầu vận tải, lập lệnh xuất hàng và điều phối sắp xếp giao hàng cho Cửa hàng xăng dầu và đại lý theo Kế hoạch đã được duyệt.
- **Tập hợp, đối chiếu số liệu:** Trước 09h sáng mỗi ngày nhân viên điều hàng Phòng Kinh doanh chuyển các Đơn đặt hàng, hoá đơn mua hàng, Phiếu nhập kho, Đề nghị mua hàng của ngày hôm trước về Phòng Kế toán – Tài chính kiểm tra đối chiếu về số liệu.
- **Lưu hồ sơ:** Hồ sơ thanh toán, Đề nghị mua hàng, Đơn đặt hàng, Kế hoạch điều hàng, Biên bản giao nhận hàng, biên bản đối chiếu công nợ - sản lượng với Nhà cung cấp được Phòng Kế toán tài chính lưu trữ bản gốc, Phòng Kinh doanh lưu bản sao/scan.
- **Công nghệ áp dụng:** Các cửa hàng xăng dầu của Công ty bán hàng trực tiếp tại cửa hàng thông qua các trụ bơm xăng/dầu.

Các cửa hàng kinh doanh xăng dầu của Công ty bao gồm:

a. Cửa hàng Kinh doanh Xăng dầu số 1.

- Địa chỉ: Ấp Chợ, Xã Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 775,2 m².

- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).

b. Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu số 2.

- Địa chỉ: Ấp Tân Tiến, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 553,3 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).

c. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 3.

- Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 2.436,9 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Liên Hiệp Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Huyện Củ Chi).

d. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 4.

- Địa chỉ: 54 Tinh lộ 7, Ấp Xóm Trại, Xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 1.521,7 m².
- Hình thức sử dụng đất: Thuê hàng năm của Nhà nước. Hợp đồng thuê được ký với Sở Tài nguyên Môi trường Tp. Hồ Chí Minh, thời hạn là từng năm một và đương nhiên được gia hạn cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc có quyết định thu hồi.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).

e. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 5.

- Địa chỉ: 143 đường Tinh Lộ 8, Ấp 1A, Xã Phú Hòa Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 270 m².

- Hình thức sử dụng đất: đất thuê của Nhà nước, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang trình UBND TP gia hạn cho thuê đất đến hết 31/12/2030, được xem xét gia hạn tùy theo kế hoạch thực hiện quy hoạch của nhà nước.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Năm 1994 Công ty Thương Mại Cù Chi được Nhà nước giao đất và xây dựng Cây xăng. Sau đó cổ phần hoá, giao lại cho Công ty năm 2002).

f. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 6.

- Địa chỉ: 267 Quốc Lộ 22 ấp Thượng, Xã Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 418 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2050 theo Hợp đồng thuê số 7363/HĐ-TNMT-TTĐK, ngày 07/10/2009.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2008 (CIDICO mua Cây Xăng).

g. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 7.

- Địa chỉ: Đường D3, KCN Tây Bắc Cù Chi, ấp Trảng Lắm, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 1000 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2050 theo Hợp đồng thuê số 4598/HĐ-GTĐ, ngày 06/04/1999.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2011 (CIDICO xây mới cửa hàng).

h. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 8.

- Địa chỉ: 1224 đường Nguyễn Thị Rành, ấp Phú Lợi, Xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 932,3 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2063 theo Hợp đồng thuê số 5669/HĐ-TNMT-QLSDD, ngày 30/08/2013.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico xây mới cửa hàng xăng dầu).

i. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 10.

- Địa chỉ: 324/9E Quốc lộ 22, Khu phố 5, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 200 m².
- Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHTKD ngày 02/10/2012.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2012 (Cidico thuê lại Cửa hàng xăng dầu).

j. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 13.

- Địa chỉ: 2 Hương lộ 2, ấp Xóm Mới, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 183,9 m².

- Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHTKD ngày 05/12/2013.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (CIDICO thuê lại Cửa hàng xăng dầu).

k. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 14.

- Địa chỉ: D1-N4 khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi, ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 2000 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2050 theo Hợp đồng thuê số 4598/HĐ-GTĐ, ngày 06/04/1999.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico xây mới Cửa hàng xăng dầu).

l. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 15.

- Địa chỉ: 135 Đường Cây Trôm - Mỹ Khánh, Ấp Trại Đền, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 256 m².
- Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 21/5/2014.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico thuê lại Cửa hàng xăng dầu).

m. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17.

- Địa chỉ: 883 đường Nguyễn Văn Kha, Ấp 1, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích đất sử dụng: 1.118,9 m².
- Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất: Lâu dài đối với diện tích 270m², từ ngày 21/02/2020 đến 14/5/2034 đối với diện tích 848,9m² theo Hợp đồng thuê số 7746/HĐ-STNMT-QLSDD, ngày 31/08/2020.
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2020 (Cidico xây mới cửa hàng xăng dầu).

Doanh thu và Lợi nhuận các cửa hàng năm 2025:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên cửa hàng	Doanh thu	Lợi nhuận gộp
1	Cửa hàng xăng dầu số 1	19.037.538.623	968.306.950
2	Cửa hàng xăng dầu số 2	32.864.556.108	1.765.404.363
3	Cửa hàng xăng dầu số 3	28.398.707.772	1.542.181.111

Stt	Tên cửa hàng	Doanh thu	Lợi nhuận gộp
4	Cửa hàng xăng dầu số 4	18.008.058.394	950.741.723
5	Cửa hàng xăng dầu số 5	11.515.296.149	586.759.502
6	Cửa hàng xăng dầu số 6	14.952.052.679	809.550.398
7	Cửa hàng xăng dầu số 7	18.292.260.886	969.008.212
8	Cửa hàng xăng dầu số 8	8.357.162.559	445.338.107
9	Cửa hàng xăng dầu số 10	18.527.640.905	973.127.640
10	Cửa hàng xăng dầu số 13	18.243.759.493	957.326.470
11	Cửa hàng xăng dầu số 14	16.983.486.931	929.068.334
12	Cửa hàng xăng dầu số 15	8.397.825.301	437.391.205
13	Cửa hàng xăng dầu số 17	16.429.659.711	864.828.004
	Tổng cộng	230.008.005.511	12.199.032.019

Nguồn: Cidico

10.2. Đầu tư hạ tầng:

Hoạt động đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp cho các doanh nghiệp thuê sử dụng là hoạt động chính, đem lại nguồn doanh thu lớn nhất trong hoạt động của Công ty.

10.2.1 Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi:

Công ty là chủ đầu tư của Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi, với diện tích rộng khoảng: 208,02ha, trong đó:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng các xí nghiệp, kho tàng	153,20	73,65
2	Đất xây dựng khu trung tâm điều hành dịch vụ tổng hợp	4,00	1,9
3	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,30	1,1
4	Đất giao thông	27,00	13
5	Đất cây xanh, mặt nước	21,50	10,3
	Tổng cộng	208,02	100

Nguồn: Cidico

Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 1 đã có quyết định 3354/QĐ – UBND ngày 02/8/2010 về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Tây Bắc Cù Chi.

Tính đến nay diện tích đất và nhà xưởng trong Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi đã cho thuê 152,80 ha, đạt 100% diện tích đất xây dựng công trình công nghiệp, thu hút được 42 nhà đầu tư (23 nhà đầu tư trong nước và 19 nhà đầu tư nước ngoài), tổng vốn đầu tư là 285,398 tỷ đồng.

10.2.2. Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng:

- Tổng diện tích: 173,24 ha.
- Chủ đầu tư: Cidico.
- Hiện trạng: Đang tiến hành triển khai đầu tư.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.
- Tình trạng pháp lý:
 - + Văn bản số 2099/TTg-CN ngày 24/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư mở rộng các KCN tại TP. Hồ Chí Minh (phê duyệt mở rộng KCN Tây Bắc Cù Chi) và tỉnh Quảng Ngãi.
 - + Quyết định 5058/QĐ-UBND ngày 02/10/2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng Với diện tích mở rộng 173,24 ha.
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án 8304111666 chứng nhận lần đầu ngày 31/05/2012, chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 23/09/2025 do Ban Quản Lý Các Khu Chế Xuất Và Công Nghiệp TP. Hồ Chí Minh cấp.
 - + Quyết định số 5435/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi (phần mở rộng) tại xã Trung Lập Hạ- Tân An Hội huyện Củ Chi, Tp.HCM. Tổng diện tích 173,24 ha, với cơ cấu sử dụng đất đai như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng các xí nghiệp, kho tàng	107,03	61,78
2	Đất xây dựng khu trung tâm điều hành dịch vụ tổng hợp	9,20	5,3
3	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,7	2,7
4	Đất giao thông	30,14	17,40
5	Đất cây xanh, mặt nước	22,17	12,80
	Tổng cộng	173,24	100

Nguồn: Cidico

10.2.3 Dự án Khu tái định cư Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi:

- Quy mô dự án: 3,38 ha.
- Chủ đầu tư: Cidico.
- Hiện trạng: đang tiến hành triển khai dự án
- Tình trạng pháp lý hiện tại:

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 889/UBND-DA ngày 07/08/2025 về dự án nhà ở tái định cư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi.

10.3. Hoạt động đầu tư tài chính và đầu tư dài hạn khác:

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã đầu tư vào hoạt động tài chính và đầu tư dài hạn khác như sau:

➤ Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc
- Địa chỉ: Số 1 Đường N4, Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (028) 2253 0628 Fax: (028) 2253 0628
- Vốn điều lệ: 16.800.000.000 đồng (Mười sáu tỷ tám trăm triệu đồng).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2010, điều chỉnh lần thứ 7 ngày 07/02/2025.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà để ở
- Tỷ lệ cổ phần do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi nắm giữ: 14,58%.

➤ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á

- Tên Công ty: Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á
- Địa chỉ: Tầng 4 và 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: (024) 3933 3636 Fax: (024) 3933 6426
- Vốn điều lệ: 5.399.600.430.000 đồng (Bằng chữ: Năm ngàn ba trăm chín mươi chín tỷ sáu trăm triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302963695 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2003, điều chỉnh lần thứ 33 ngày 17/05/2023.
- Ngành nghề kinh doanh: Ngành nghề kinh doanh theo Giấy phép thành lập và hoạt động ngân hàng thương mại số 55/GP-NHNN ngày 31/5/2019 của VAB gồm: Hoạt động trung gian tiền tệ khác, dịch vụ ngân hàng và các hoạt động khác của loại hình ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và NHNN.

- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi nắm giữ: 1%.

Năm 2025, doanh thu hoạt động đầu tư kinh doanh tài chính và đầu tư dài hạn khác là 43,014 tỷ đồng, đạt 176% kế hoạch, tăng 85% so với năm 2024.

10.4. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh:

a. Hoạt động kinh doanh xăng dầu:

Xăng dầu là mặt hàng thiết yếu cơ bản trong đời sống kinh tế - xã hội, đóng góp vào phần lớn các hoạt động của hệ thống giao thông từ xe máy đến ô tô, xe buýt, tàu thuyền và một phần hàng không. Do đó, kinh doanh xăng dầu là hoạt động diễn ra thường xuyên và liên tục của công ty trong cả năm. Chỉ một vài đợt cao điểm như lễ, Tết nhu cầu mua loại nhiên liệu này tăng cao hơn ngày thường, còn lại nhìn chung không có tính thời vụ như các lĩnh vực kinh doanh khác.

b. Đầu tư hạ tầng:

Hoạt động đầu tư hạ tầng đòi hỏi nhiều thời gian vì phải hoàn tất các thủ tục pháp lý với cơ quan nhà nước cũng như việc mất nhiều thời gian cho hoạt động đền bù và giải phóng mặt bằng. Do đó, hoạt động này cũng không có tính thời vụ như các hoạt động sản xuất.

c. Hoạt động đầu tư kinh doanh tài chính:

Với đặc thù là lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp và kinh doanh xăng dầu, công ty luôn có một nguồn tiền lớn và ổn định. Việc đầu tư kinh doanh tài chính ngắn hạn trong đó phần lớn là tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng cũng làm tăng giá trị cho công ty và cổ đông. Đây cũng là hoạt động thường xuyên của công ty và không có tính thời vụ.

10.5. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ:

10.5.1 Doanh thu:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/DT	Giá trị	Tỷ trọng/DT	Giá trị	Tỷ trọng/DT
Doanh thu hàng hóa	382.040	89,86%	383.553	90,51%	332.034	86,84%
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	27.128	6,38%	23.337	5,51%	34.103	8,92%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.959	3,76%	16.860	3,98%	16.202	4,24%
Cộng	425.127	100%	423.750	100%	382.339	100%

Nguồn : BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

Doanh thu năm 2024 giảm 0,32% so với năm 2023, doanh thu của các hoạt động trong năm 2024 có tăng và giảm so với năm 2023. Trong đó, giảm mạnh nhất là doanh thu cho thuê khu công nghiệp năm 2024 giảm 14 % so với năm 2023. Do trong năm 2024, tình hình kinh doanh khó khăn nên có thời điểm một số khách hàng trả mặt bằng nhà xưởng vì vậy làm cho doanh thu của hoạt động này giảm so với năm 2023.

Doanh thu năm 2025 đạt 382,339 tỷ đồng tương đương 90,23% so với năm 2024, bằng 81% kế hoạch năm 2025 (doanh thu kế hoạch năm 2025 là 472,068 tỷ đồng).

10.5.2 Giá vốn hàng bán:

Đơn vị tính: triệu đồng

Giá vốn hàng bán	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/DT	Giá trị	Tỷ trọng/DT	Giá trị	Tỷ trọng/DT
Giá vốn hàng hoá	368.522	97,36%	369.039	96,39%	318.399	96,21%
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	9.984	2,64%	10.745	2,81%	9.127	2,76%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-	3.058	0,80%	3.419	1,03%
Cộng	378.506	100%	382.842	100%	330.945	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

10.5.3. Lợi nhuận gộp:

Đơn vị tính: triệu đồng

Mặt hàng	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	%/LNG	Giá trị	%/LNG	Giá trị	%/LNG
Hàng hoá	13.518	29%	14.514	35%	13.635	26%
Cho thuê KCN	17.144	37%	12.592	31%	24.976	49%
Cung cấp dịch vụ	15.959	34%	13.802	34%	12.783	25%
Tổng cộng	46.621	100%	40.908	100%	51.394	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

10.6. Tài sản:

Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% giá trị còn lại/Nguyên giá
I	TSCĐ hữu hình	58.479.265.657	13.774.026.871	23,55%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	35.011.136.179	10.382.594.693	29,66%
2	Máy móc thiết bị	8.272.937.330	1.790.907.764	21,65%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9.975.707.314	1.417.999.393	14,21%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.166.714.912	88.100.594	2,11%
5	TSCĐ hữu hình khác	1.052.769.922	94.424.427	8,97%
II	TSCĐ vô hình	8.186.757.550	5.364.116.503	65,52%
1	Quyền sử dụng đất	7.115.446.550	4.637.129.697	65,17%
2	Phần mềm máy vi tính	1.071.311.000	726.986.806	67,86%
	Tổng cộng	66.666.023.207	19.138.143.374	28,71%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

- Một số tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 31/12/2025:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% giá trị còn lại/Nguyên giá
1	Văn phòng làm việc Công ty	5.685.533.955	2.984.905.414	53%
2	Cửa Hàng Kinh Doanh Xăng Dầu Số 17	2.661.259.721	2.189.102.316	82%
3	Quyền sử dụng đất CH KD XD Số 6	3.656.840.909	2.175.820.311	59%
4	Quyền sử dụng đất CH KD XD Số 8	1.398.527.783	1.055.888.423	75%

Nguồn: Cidico

10.7. Thị trường hoạt động:

Các hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi chủ yếu ở khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều từ khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

10.8. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính:

- Tình hình đầu tư:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Stt	Tên tổ chức tín dụng/Tổ chức phát hành Trái phiếu	Khoản đầu tư	Giá trị (đồng)	Kỳ hạn	Lãi suất
Năm 2023					
1	Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	Tiền gửi	53.680.000.000	06 Tháng	5,65 %/năm
2	Ngân hàng TMCP An Bình – CN TP.HCM	Tiền gửi	14.000.000.000	06 Tháng	7,8 %/năm
3	Ngân hàng TMCP Nam Á- PGD Bình Tây	Tiền gửi	295.620.000.000	06 Tháng	7,4 %/năm
Năm 2024					
1	Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	Tiền gửi	328.680.000.000	06 Tháng	5,3 %/năm
2	Ngân hàng TMCP Nam Á- PGD Bình Tây	Tiền gửi	65.300.000.000	06 Tháng	5,3 %/năm
Năm 2025					
1	Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	Tiền gửi	219.500.000.000	06 Tháng	5,5 %/năm
2	Ngân hàng TMCP Nam Á- PGD Bình Tây	Tiền gửi	46.200.000.000	06 Tháng	5,5 %/năm
3	Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	Tiền gửi	160.700.000.000	12 Tháng	6,3 %/năm
4	Ngân hàng TMCP Nam Á- PGD Bình Tây	Tiền gửi	241.130.000.000	12 Tháng	6,3 %/năm

Nguồn: Cidico

- Tình hình đầu tư tài sản

Từ năm 2023 đến nay, Công ty không thực hiện khoản đầu tư tài sản cố định lớn nào.

10.9. Các hợp đồng lớn:

Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong năm 2023, 2024 và quý IV/2025:

▪ **Hợp đồng đã thực hiện:**

St t	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phả m/dị ch vụ đầu vào/ đầu ra	Mối quan hệ với thành viên HDQT, KSV, Ban TGD, CDL
I. Hợp đồng đầu vào							
Năm 2023							
1	Hợp đồng thương nhân phân phối xăng dầu số 03/HDXD- TNPP-2023 ngày 03/01/2025	Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Cần Giờ	01/2023	Từ 03/01/2023 - 31/12/2025	20.721.943.434	Xăng dầu	Không có
2	Hợp đồng mua bán số 290323/CCH-CDC ngày 29/03/2023	Chi nhánh Tổng Công ty Cổ Phần Bia – Rượu – NGK Sài Gòn nhà máy Bia Sài Gòn – Củ Chi	03/2023	Từ 01/04/2023 - 31/03/2025	1.801.954.200	Bã hèm bia	Không có
3	Hợp đồng mua bán khí hóa lỏng (LPG) số 0001-2023/HD- CHBL/PGC-SG ngày 09/02/2023	Công Ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	02/2023	Từ 09/02/2023 - 31/12/2024	2.439.583.810	Khí hoá lỏng	Không có
Năm 2024							
1	Hợp đồng nguyên tắc mua bán xăng dầu số 10/2024/HĐNTMBX D/DĐBP-TMCC ngày 24/4/2024	Công ty TNHH Dương Đông Bình Phước	04/2024	Từ 24/4/2024 - 31/12/2026	32.421.872.560	Xăng dầu	Không có
2	Hợp đồng nguyên tắc mua bán xăng dầu số 04/2024/TNPP/THAN HPHUC-CUCHI ngày 04/11/2024	Công ty Cổ Phần Xăng Dầu Thành Phúc	11/2024	Từ 04/11/2024 - 30/06/2026	8.481.355.220	Xăng dầu	Không có
Năm 2025							
1	Hợp đồng mua xăng dầu số 274/HĐMB- TNPP/TĐDD- TMCC/2025 ngày 10/02/2025	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Dương Đông	02/2025	Từ 10/02/2025 - 10/02/2030	49.290.587.966	Xăng dầu	Không có
2	Hợp đồng mua bán bã hèm bia số	Chi nhánh Tổng Công ty	03/2025	Từ 01/04/2025	1.038.962.050	Bã hèm	Không có

St t	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phả m/dị ch vụ đầu vào/ đầu ra	Mối quan hệ với thành viên HDQT, KSV, Ban TGD, CDL
	140325/CCH-CDC ngày 14/3/2025	Cô Phân Bì – Rượu – NGK Sài Gòn nhâ máy Bì Sài Gòn – Cù Chi		- 31/03/2027			
	II. Hợp đồng đầu ra						
	Năm 2023						
1	Hợp đồng cho thuê lại đất số 01/2023/HĐTĐ –CTY ngày 2/07/2023	Công ty CP Thương Mại Bì Sài Gòn Trung Tâm	07/2023	Từ 27/08/2023 – 30/12/2048	14.297.729.333	Cho thuê đất	Không có
2	Hợp đồng cho thuê lại đất số 02/2023/HĐTĐ-CTY ngày 05/9/2023	Công ty TNHH YoungPoong Việt Nam	09/2023	Từ 02/10/2023 – 30/12/2048	13.061.124.375	Cho thuê đất	Không có
3	Hợp đồng nguyên tắc mua bán xăng dầu số 01/HĐMB/CC- HG/2023 ngày 18/5/2023	Công ty TNHH MTV Thương Mại Dầu Khí Hậu Giang	05/2023	Từ 18/05/2023 - 31/12/2024	2.128.120.000	Xăng dầu	Không có
	Năm 2024						
1	Hợp đồng mua bán khí dầu mô hóa lỏng (LPG) số 2407/HĐMB- CIDICO- NGOCNGHIA/TN ngày 01/07/2024	Chi nhánh Công ty Cổ Phân Công Nghiệp - Dịch Vụ - Thương Mại Ngọc Nghĩa Tại Tây Ninh	07/2024	Từ 01/07/2024 – 30/06/2025	182.899.200	Khí hoá lỏng	Không có
2	Hợp đồng mua bán xăng dầu số 74/HĐMBXD-CTY ngày 25/09/2024	Công ty TNHH Vận Tải Hoàng Lâm	09/2024	25/09/2024 - 31/12/2026	1.155.141.565	Xăng dầu	Không có
3	Hợp đồng bán khí hóa lỏng (LPG) số 03/2024/HĐMB-LPG ngày 03/09/2024	Trường Mầm Non Thị Trấn Cù Chi 2	09/2024	Từ 03/09/2024 – 31/12/2027	89.093.664	Khí hoá lỏng	Không có
	Năm 2025						
1	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 04/2025/HĐTĐ-CTY ngày 23/05/2025	Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại và Vận Tải Việt Hải	05/2025	Từ 23/05/2025 - 28/07/2046	2.869.365.674	Cho thuê đất	Không có
2	Hợp đồng mua bán bã hèm bì số	Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	03/2025	Từ 01/04/2025	1.350.457.000	Bã hèm	Không có

Stt	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/dịch vụ đầu vào/đầu ra	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, KSV, Ban TGD, CDL
	01/2025/CDC-LVP ngày 27/03/2025			- 31/03/2027			
3	Hợp đồng mua bán xăng dầu số 56/HĐMBXD-CTY ngày 28/03/2025	Công ty TNHH Thương Mại Đại Sâm	03/2025	Từ 28/03/2025 - 31/12/2026	343.515.508	Xăng dầu	Không có
4	Hợp đồng mua bán xăng dầu số 48/HĐMBXD-CTY ngày 12/02/2025	Công ty TNHH Kinh Lâm	02/2025	Từ 12/02/2025 - 31/12/2026	777.420.000	Xăng dầu	Không có

Nguồn: Cidico

▪ **Hợp đồng được ký kết và chưa thực hiện:**

Không có

10.10. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn:

Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2023, 2024 và năm 2025:

▪ **Nhà cung cấp lớn:**

Stt	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	Tỷ lệ/Doanh số mua vào (%)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, KSV, Ban TGD, CDL
	Năm 2023					
1	Công Ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Xăng Dầu An Thịnh Phát	Xăng dầu	59.438.930.000	15%	01/01-31/12/2023	Không có
2	Công Ty Cổ Phần Thương Mại và Dịch Vụ Cần Giờ	Xăng dầu	92.412.323.100	23%	01/01-31/12/2023	Không có
3	Công Ty TNHH Thương Mại Huy Long	Xăng dầu	112.889.630.003	28%	01/01-31/12/2023	Không có
4	Công Ty TNHH Thương mại và Vận Tải Xăng Dầu Minh Phát	Xăng dầu	42.412.485.800	10%	01/01-31/12/2023	Không có

Stt	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	Tỷ lệ/Doanh số mua vào (%)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, KSV, Ban TGD, CBL
Năm 2024						
1	Công Ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Xăng Dầu An Thịnh Phát	Xăng dầu	131.188.410.000	32%	01/01-31/12/2024	Không có
2	Công Ty Cổ Phần Thương Mại và Dịch Vụ Cần Giờ	Xăng dầu	39.209.168.000	10%	01/01-31/12/2024	Không có
3	Công Ty TNHH Dương Đông Bình Phước	Xăng dầu	57.381.420.000	14%	01/01-31/12/2024	Không có
4	Công Ty TNHH Thương Mại Huy Long	Xăng dầu	92.386.560.000	23%	01/01-31/12/2024	Không có
5	Công Ty Cổ Phần Tập đoàn PELIO	Xăng dầu	35.923.600.000	9%	01/01-31/12/2024	Không có
Năm 2025						
1	Công Ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Xăng Dầu An Thịnh Phát	Xăng dầu	65.511.300.000	19%	01/01-31/12/2025	Không có
2	Công Ty Cổ Phần Thương Mại và Dịch Vụ Cần Giờ	Xăng dầu	25.566.840.000	7%	01/01-31/12/2025	Không có
3	Công Ty TNHH Dương Đông Bình Phước	Xăng dầu	94.841.765.000	27%	01/01-31/12/2025	Không có
4	Công Ty TNHH Dương Đông Tây Ninh	Xăng dầu	62.877.400.000	18%	01/01-31/12/2025	Không có
5	Công Ty TNHH Thương Mại Huy Long	Xăng dầu	65.485.350.000	19%	01/01-31/12/2025	Không có

Nguồn: Cidico

▪ Khách hàng lớn:

Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	Tỷ lệ/Doanh thu (%)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, KSV, Ban TGD, CDL
Năm 2023					
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Đức Thành Vinh	Xăng dầu	30.890.802.800	7,3%	01/01-31/12/2023	Không có
Công Ty TNHH Chế Biến Thực Phẩm Và Thương Mại Hoàng Gia	Xăng dầu	18.439.712.800	4,3%	01/01-31/12/2023	Không có
DNTN Thành Hưng Tráng Bàng	Xăng dầu	13.126.070.100	3,1%	01/01-31/12/2023	Không có
Công Ty TNHH Một Thành Viên Thêm Lộc	Xăng dầu	12.222.744.600	2,9%	01/01-31/12/2023	Không có
Năm 2024					
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Đức Thành Vinh	Xăng dầu	28.791.597.500	6,8%	01/01-31/12/2024	Không có
Công Ty TNHH Chế Biến Thực Phẩm Và Thương Mại Hoàng Gia	Xăng dầu	16.161.077.800	3,8%	01/01-31/12/2024	Không có
DNTN Xăng Dầu Minh Phương	Xăng dầu	12.997.746.800	3,1%	01/01-31/12/2024	Không có
DNTN Thành Hưng Tráng Bàng	Xăng dầu	12.867.906.800	3%	01/01-31/12/2024	Không có
Năm 2025					
DNTN Xăng Dầu An Phát	Xăng dầu	11.867.510.000	6,5%	01/01-31/12/2025	Không có
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Đức Thành Vinh	Xăng dầu	30.150.780.000	16,5%	01/01-31/12/2025	Không có

Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	Tỷ lệ/Doanh thu (%)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, KSV, Ban TGD, CDL
Công Ty TNHH Chế Biên Thực Phẩm Và Thương Mại Hoàng Gia	Xăng dầu	18.254.850.000	10,0%	01/01-31/12/2025	Không có
DNTN Xăng Dầu Minh Phương	Xăng dầu	13.267.720.000	7,2%	01/01-31/12/2025	Không có

Nguồn: Cidico

10.11. Vị thế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi trong ngành:

Vị thế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	CTCP SX KD XNK Dịch vụ & Đầu tư Tân Bình (TIX)	CTCP Sonadezi Long Thành (SZL)	CTCP Phát triển Đô thị CN số 2 (D2D)	CIDICO
1	Tổng tài sản	1.212.026	1.885.915	1.516.265	794.816
2	Vốn điều lệ	300.000	291.148	303.047	177.439
3	Vốn chủ sở hữu	843.307	630.110	746.799	272.568
4	Doanh thu thuần	217.996	488.192	346.321	423.750
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	121.350	133.537	112.680	41.880
6	Lợi nhuận trước thuế	129.133	126.364	110.701	41.302
7	Lợi nhuận sau thuế	105.151	104.572	88.209	32.828
8	Tỷ lệ nợ/tổng tài sản	30,42%	66,58%	50,75%	66,18%
9	EPS (đồng)	3.009	3.059	2.426	1.650

Stt	Chi tiêu	CTCP SX KD XNK Dịch vụ & Đầu tư Tân Bình (TIX)	CTCP Sonadezi Long Thành (SZL)	CTCP Phát triển Đô thị CN số 2 (D2D)	CIDICO
10	Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	15,31%	16,5%	11,81%	12,22%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 các công ty

Theo quy hoạch thời kỳ 2021-2030 vừa được công bố, riêng tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh cũ, Thành phố bổ sung 14 khu công nghiệp với tổng diện tích 3.833 ha. Thành phố định hướng phát triển các khu công nghiệp mới theo mô hình thông minh, hiện đại, chuyên ngành, mục tiêu hình thành các cụm liên kết ngành bên trong khu và giữa các khu công nghiệp lân cận.

Sau sáp nhập, tổng diện tích khu công nghiệp của cụm TP.HCM – Bình Dương – Bà Rịa - Vũng Tàu vượt 33.000 ha. Nhờ hệ thống hạ tầng liên kết đồng bộ gồm cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, vành đai 3, vành đai 4, Quốc lộ 51 và các cảng lớn như Cái Mép – Tân Cảng Cát Lái, khu vực này đang hình thành vùng công nghiệp – hậu cần – xuất khẩu quy mô lớn ở miền Nam. Trong đó, cảng Cái Mép Thị Vải được định vị là cửa ngõ xuất khẩu chính cho toàn cụm.

Trong lĩnh vực hạ tầng Khu công nghiệp, Cidico nằm ở nhóm doanh nghiệp trung bình. So với các một số đơn vị cùng ngành thì Cidico có vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu thấp hơn. Điều này có thể là một bất lợi so với các đơn vị khác trong ngành hạ tầng Khu công nghiệp, ảnh hưởng khả năng đầu tư mở rộng nhanh khi cạnh tranh cao vì lĩnh vực này đòi hỏi chi phí đầu vào rất cao — điện, đường, cấp nước, xử lý nước thải, môi trường... cần nguồn vốn lớn và khả năng huy động vốn tốt.

Tuy nhiên, Cidico có vị trí địa lý và quỹ đất nằm ở Cù Chi, đây là khu vực vùng ven của Thành phố Hồ Chí Minh cũ, có tiềm năng phát triển và hưởng lợi khi xu hướng dịch chuyển nhà máy và hoạt động sản xuất ra vùng ven để giảm chi phí đất, chi phí nhân công, giảm áp lực chi phí logistics trong nội đô ngày càng tăng.

▪ Triển vọng phát triển của ngành:

+ Đối với lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:

Xăng dầu hiện tại vẫn đang là nguồn cung cấp năng lượng chính cho các hoạt động kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, với sự phát triển mạnh của lĩnh vực năng lượng xanh trong đó xe điện đang là một trào lưu mới trong văn hoá tiêu dùng của người dân thì xăng dầu sẽ bị cạnh tranh đáng kể.

Xu hướng chung của thế giới và Việt Nam là đang tiến dần đến việc điện hoá các phương tiện giao thông để giảm phát thải khí CO2 gây ô nhiễm không khí và góp phần làm giảm ảnh hưởng đến môi trường do các hoạt động khai thác nhiên liệu hoá thạch trong đó có xăng dầu.

Trong tương lai gần, xăng dầu vẫn chưa bị thay thế hoàn toàn do việc chuyển đổi phương tiện sử dụng loại nhiên liệu này sang phương tiện sử dụng năng lượng xanh cần thời gian và chính sách hỗ trợ từ Nhà nước. Do đó, tình hình kinh doanh xăng dầu sẽ chưa bị ảnh hưởng.

+ Đối với lĩnh vực hạ tầng Khu công nghiệp:

Thành phố Hồ Chí Minh mới với không gian rộng lớn đã mở ra dư địa để trở thành vùng kinh tế siêu đô thị, liên kết vùng mạnh mẽ, phát triển logistic, công nghiệp công nghệ cao và tài chính quốc tế. Đồng thời mang đến sự lựa chọn đa dạng cho các nhà đầu tư.

Thêm vào đó, có thể thấy rõ qua chính sách thuế quan của Mỹ hiện nay. Việc sử dụng Việt Nam như một nơi trung chuyển hàng hóa thì không được khuyến khích. Vì vậy, các doanh nghiệp sẽ phát triển chuỗi công nghiệp từ nguồn để làm sao gia tăng giá trị thực hiện tại Việt Nam nhằm đáp ứng nhu cầu giao thương trên thế giới hiện nay.

Với vị trí địa lý chiến lược, chuyển đổi sang mô hình sinh thái, pháp lý rõ ràng đang là những điểm cộng để các Khu chế xuất, Khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh trở thành điểm đến được các doanh nghiệp lựa chọn đặt trụ sở sản xuất, kinh doanh.

- **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới:**

+ Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu:

Kinh doanh xăng dầu ở vùng ven đô thị vẫn đem lại doanh thu ổn định, đặc biệt trong ngắn hạn khi nhu cầu nhiên liệu truyền thống vẫn cao. Thêm vào đó, Công ty có quỹ đất lớn về khu công nghiệp trong khu vực Cù Chi vì vậy có thể cung cấp nhiên liệu cho xe vận tải, thiết bị nhà máy, hoặc xây dựng kho chứa phục vụ logistics công nghiệp ngay tại khu vực này. Đây là lợi thế so với các nhà bán lẻ thuần túy.

Nhà nước đang thúc đẩy mở rộng pha trộn cồn sinh học (E5, E10), và có kế hoạch bắt đầu triển khai thí điểm xăng sinh học E10 trước khi cho triển khai mở rộng. Nếu các cây xăng, cửa hàng có thể thích nghi sớm (hệ thống máy bơm, lưu trữ), Công ty có thể hưởng lợi.

+ Đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp:

Xu hướng đang chuyển từ KCN truyền thống sang khu công nghiệp công nghệ cao và khu công nghiệp xanh. Các nhà phát triển lớn (Becamex, VSIP, Sonadezi...) đang làm mẫu KCN sinh thái, đầu tư điện mặt trời, hệ thống xử lý khép kín và dịch vụ hậu cần tích hợp.

Nhà nước ưu tiên phát triển công nghiệp xanh, tăng trưởng xanh và cam kết Net-Zero 2050; khuyến khích khu công nghiệp sinh thái thế hệ mới, tích hợp năng lượng tái tạo, xử lý nước thải, tiêu chuẩn ESG. Quy hoạch năng lượng và các mục tiêu tái tạo được đẩy mạnh.

Còn ở phạm vi toàn cầu, Nhà đầu tư FDI ưu tiên địa điểm có hạ tầng bền vững, nguồn điện ổn định, quản trị môi trường tốt; các nhà cung cấp đạt yêu cầu ESG lên hàng đầu. Đồng thời xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng tiếp tục tạo nhu cầu KCN vùng ven.

Trong xu hướng này, Công ty đang tiến hành các thủ tục cần thiết để tiếp tục thực hiện dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi - mở rộng. Đây là bước đi nhằm đón đầu làn sóng dịch chuyển nhà máy, cơ sở sản xuất ra khỏi nội thành của Thành phố Hồ Chí Minh.

10.12. Hoạt động Marketing:

a. Khách hàng mục tiêu:

Công ty nhắm đến một nhóm khách hàng riêng biệt: các công ty trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Công ty xác định đó là những khách hàng tiềm năng để tập trung tiếp thị và vận động thu hút đầu tư vào KCN.

Công ty thường xuyên trao đổi với các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN nhằm hỗ trợ các vấn đề phát sinh liên quan, nắm bắt nhu cầu của các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN cần mở rộng thêm nhà xưởng hoặc thuê thêm đất với phương thức thanh toán linh hoạt và có nhiều chính sách ưu đãi.

Công ty thường xuyên tiếp cận và làm việc trực tiếp với các doanh nghiệp tiềm năng, tìm hiểu nhu cầu mở rộng sản xuất của các KCN và gửi thư chào dịch vụ cho doanh nghiệp. Ban lãnh đạo trực tiếp tiếp cận các khách hàng có vốn đầu tư nước ngoài; bộ phận Marketing hỗ trợ Ban lãnh đạo thực hiện các công việc mở rộng thị trường, trao đổi với khách hàng hiện tại và khách hàng tiềm năng.

b. Chính sách giá cả:

Công ty theo dõi điều chỉnh tăng giá thuê đất, thuê mua nhà xưởng theo từng thời kỳ tùy theo tình hình thu hút đầu tư. Tuy nhiên, số lần điều chỉnh không nhiều và mức dao động không lớn như những năm trước để giữ sức cạnh tranh với các khu công nghiệp khác trên địa bàn Thành phố và khu vực các Tỉnh lân cận. Đồng thời, Công ty cũng áp dụng chính sách giá linh hoạt theo từng phương thức thanh toán, ưu tiên chính sách có thể thu được tiền sớm để tập trung nguồn vốn đầu tư.

c. Chính sách khuyến trương:

Để quảng bá về hình ảnh KCN, Công ty tăng cường cung cấp các dịch vụ mới và tích cực hỗ trợ khách hàng trước và sau đầu tư. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của Cidico qua báo chí, Website ...

10.13. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhân hiệu thương mại: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
- Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPTING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: Cidico



- Biểu tượng logo của Công ty:
- Website của Công ty: www.cidico.com.vn
- Đăng ký nhãn hiệu: Cidico được cấp giấy chứng nhận đăng ký bảo hộ độc quyền nhãn hiệu hàng hóa về biểu tượng công ty (logo) theo giấy chứng nhận số 0226/QĐ-KD, ngày 12/01/2004 do Cục Sở hữu trí tuệ cấp và được gia hạn Quyết định số 26683w/QĐ – SHTT ngày 05/05/2023. Thời gian bảo hộ là 10 năm.
- Hoạt động thương hiệu: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của Công ty qua báo chí, Website công ty như sau:
 - Cập nhật tin tức liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi trên website www.cidico.com.vn và các phương tiện truyền thông đại chúng.
 - Tăng cường nhận diện thương hiệu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi trên kênh báo chí và lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời.
 - Tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: quyên góp ủng hộ đồng bào gặp thiên tai, chăm lo tốt cho người nghèo,...

10.14. Chính sách nghiên cứu và phát triển:

- Thông tin về các chính sách trong năm 2023, năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025:
 - Nghiên cứu, áp dụng và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách liên quan đến người lao động để đảm bảo trách nhiệm xã hội. Xem nguồn lực lao động – nguồn lực con người – nguồn lực trí tuệ là vốn quý nhất của doanh nghiệp.
 - Nghiên cứu triển khai mô hình kinh doanh trạm sạc dành cho xe điện để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của một bộ phận người dân đang chuyển hướng từ sử dụng xe chạy nhiên liệu truyền thống sang xe chạy bằng điện.
- Đánh giá ảnh hưởng tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi:
 - Việt Nam đã ký kết 17 Hiệp định thương mại tự do với các nền kinh tế lớn trên thế giới (CPTPP, EVFTA, VKFTA...). Đây chính là lợi thế lớn để các nhà đầu tư trong và ngoài nước tiếp tục đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh. Vì vậy, các khu công nghiệp có khả năng tiếp tục thu hút mạnh vốn FDI, đặc biệt trong ngành công nghệ cao, logistics, gia công xuất khẩu, vì có nhu cầu lớn, chính sách ủng hộ và vị trí địa lý chiến lược.
 - Đối với mô hình kinh doanh trạm sạc dành cho xe điện đã và đang là xu thế tất yếu. Do đó, đây cũng là một trong những hướng đi mới khi kết hợp giữa mô hình kinh doanh xăng dầu truyền thống với kinh doanh trạm sạc nhằm gia tăng

nguồn thu cũng như tận dụng được tối đa diện tích mặt bằng các cửa hàng hiện có nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất cho công ty.

10.15. Chiến lược kinh doanh:

a. Tổng quan về các chiến lược kinh doanh:

Chiến lược kinh doanh trong thời gian 5 năm tới (2026-2030):

- Nắm bắt được nhu cầu đầu tư cũng như mở rộng hoạt động của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, Công ty đang tiến hành việc đầu tư mở rộng khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng với quy mô 173,24ha. Cố gắng phấn đấu đưa Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng đi vào hoạt động trong thời gian sớm nhất nhằm đóng góp vào mục tiêu tăng trưởng hàng năm từ 5% trở lên trong vòng 5 năm tới.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh xăng dầu: nghiên cứu lắp đặt các bồn chứa, trụ bơm phù hợp với xăng sinh học E5, E10 theo chương trình phát triển mạng lưới xăng sinh học của Nhà nước. Song song đó, đầu tư các trạm sạc dành cho xe điện nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao cho nhu cầu sử dụng xe xanh của người dân theo định hướng của Nhà nước.

b. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

Với lợi thế về mạng lưới kinh doanh xăng dầu và khu công nghiệp tại khu vực Củ Chi cũng như nguồn khách hàng ổn định, đội ngũ lãnh đạo và nhân sự có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực giúp công ty tự tin triển khai các hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.

Để đảm bảo nguồn vốn cho việc thực hiện kế hoạch, Công ty đang tiến hành các phương án tăng vốn điều lệ để bổ sung nguồn vốn hoạt động phục vụ sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, Công ty cũng đang tích cực làm việc với các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư, nhà đầu tư tiềm năng nhằm tìm kiếm nguồn vốn đáp ứng nhu cầu tăng trưởng của Công ty.

10.16. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật có liên quan:

Hoạt động kinh doanh xăng dầu của Công ty đòi hỏi phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật. Theo đó, Công ty đã có các giấy phép kinh doanh xăng dầu.

11. Chính sách đối với người lao động:

a. Số lượng và cơ cấu người lao động:

Số lượng và cơ cấu người lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi:

Yếu tố	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Bình quân năm 2025
Theo giới tính	94	88	78

Yếu tố	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Bình quân năm 2025
Nam	75	71	59
Nữ	19	17	19
Theo độ tuổi	94	88	78
18-30	13	10	13
30-50	67	63	53
50 trở lên	14	15	12
Theo trình độ	94	88	78
Đại học và trên Đại học	30	32	27
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	5	4	3
Lao động phổ thông	59	52	48
Theo vị trí công tác	94	88	78
Quản lý	29	29	27
Nhân viên văn phòng	40	39	31
Khác	25	20	20
Theo chu kỳ	94	88	78
Lao động thường xuyên	94	88	78
Lao động thời vụ	0	0	0
Tổng cộng lao động toàn Công ty	94	88	78

Nguồn: Cidico

b. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Con người là một trong những nhân tố quan trọng trong việc tồn tại và nâng cao năng lực cạnh tranh của bất kỳ một tổ chức nào. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi, lao động được xem là nguồn tài nguyên, là nguồn lực hàng đầu cho quá trình tăng trưởng và phát triển.

- Chế độ làm việc:

- Thời gian làm việc: Thời giờ làm việc bình thường của mỗi Cán bộ, nhân viên không quá 08 giờ trong 01 ngày, 48 giờ trong 01 tuần.

- Công ty luôn đảm bảo để người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Pháp luật lao động như: phép năm, ốm đau, thai sản, hưu trí, trợ cấp thôi việc,
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo:
 - Tuyển dụng: Công ty luôn có chính sách tuyển dụng hợp lý nhằm thu hút lao động có năng lực và trình độ chuyên môn vào làm việc và gắn bó lâu dài với Công ty. Công tác tuyển dụng luôn được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch đảm bảo tính công bằng cũng như cơ hội bình đẳng cho mọi ứng viên.
 - Quy trình tuyển dụng của Công ty bắt nguồn từ nhu cầu lao động của các bộ phận, Trưởng bộ phận lập yêu cầu về các chỉ tiêu tuyển dụng và chuyển lên Phòng tổ chức hành chính tổng hợp và tổ chức tuyển dụng. Hằng năm Công ty thực hiện quy trình đánh giá năng lực cán bộ để tạo sự cạnh tranh nội tại trong từng bộ phận và thông qua đó tạo nguồn cán bộ để thực hiện chính sách thăng tiến nội bộ nhằm bù đắp những khó khăn trong tuyển dụng nhân sự cấp cao.
 - Đào tạo: Công tác đào tạo luôn được Công ty chú trọng. Căn cứ yêu cầu liên tục cải tiến của hệ thống, hàng năm Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài để cập nhật và nâng cao trình độ cho cán bộ và công nhân lao động theo yêu cầu của các bộ phận, nhằm đáp ứng yêu cầu trước mắt và dài hạn trong quá trình hoàn thiện, đổi mới và phát triển của Công ty.
- Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:
 - Chính sách lương: Chính sách lương của Công ty được xây dựng dựa trên cơ sở năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc, có tham khảo mặt bằng lương của các đơn vị kinh doanh cùng ngành nghề trong khu vực.
 - ✓ Đối với cán bộ cấp cao Công ty: Công ty trả lương theo thoả thuận Hợp đồng lao động và kết quả kinh doanh toàn khối/toàn công ty.
 - ✓ Đối với nhân viên quản lý chuyên môn khối Văn phòng, Công ty trả lương theo thoả thuận Hợp đồng lao động và kết quả thực hiện công việc được giao.
 - ✓ Đối với quản lý và nhân viên chuyên môn của Cửa hàng: Công ty xây dựng quy chế trả lương theo sản lượng thực tế và theo kết quả thực hiện chỉ tiêu kinh doanh được giao.
 - Chính sách khen thưởng: Hằng năm hoặc đột xuất, Công ty tổ chức bình xét khen thưởng theo tiêu chí ngày công; năng suất, mức độ hoàn thành công việc; khối lượng, hiệu quả công việc và thực hiện khen thưởng thỏa đáng cho những tập thể, cá nhân có nhiều thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, làm lợi cho Công ty, nhằm động viên và thu hút những người có năng lực.
 - Chính sách đối với người lao động: Đảm bảo người lao động trong Công ty được hưởng đầy đủ các chính sách, chế độ theo đúng quy định của pháp luật và Thỏa ước lao động tập thể. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, tổ chức các phong trào văn thể, tổ chức giao lưu, tham quan... tạo sinh khí vui tươi phấn

khởi, để người lao động yên tâm gắn bó với Công ty.

- o Công ty thực hiện đầy đủ, nghiêm túc việc trích nộp BHYT, BHXH, BHTN và thanh toán kịp thời các chế độ Bảo hiểm theo quy định của Pháp luật.

c. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động:

Không có.

12. Chính sách cổ tức:

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật.
- HĐQT có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSDC lập.

Tỷ lệ cổ tức trong 02 năm gần nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi như sau:

Năm	Cổ tức	Loại cổ tức	Tình hình thực hiện
2023	13%	Tiền mặt	Đã thanh toán
2024	16%	Tiền mặt	Đã thanh toán

Nguồn: Cidico

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:

Trong 02 năm gần nhất (năm 2023 và năm 2024), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi không thực hiện tăng vốn điều lệ.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi:

a. Thông tin về các hợp đồng thuê đất:

STT	Hợp đồng			Đơn vị ký kết	Diện tích	Thời hạn thuê	Tiền thuê đất	Địa chỉ thuê
	Số	Ngày	Nội dung					
1	03/2023/H ĐNT - CTY	26/08/2023	Thuê đất	Cty CP Earth Transformation Interprises	16.529,7 m ²	30/12/1948	66.118.800 đồng/năm	Lô TT đường N4 KCN Tây Bắc Củ Chi, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: Cidico

b. Thông tin về Trái phiếu chưa đáo hạn:

Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi không có Trái phiếu đang lưu hành nhưng chưa đáo hạn.

c. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi:

Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi không có cổ phần ưu đãi.

d. Các cam kết khác:

Cổ phiếu CCI đã được giao dịch trên hệ thống của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi cam kết tuân thủ quy định pháp luật về việc đăng ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi 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 trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”* theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi 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 xoá án tích:

Công Ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi 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 trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xoá án tích” theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

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 Công Ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi trong 02 năm gần nhất

- Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm)	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	783.523.603.586	794.816.190.704	1,44%	1.093.993.676.083
Doanh thu thuần	425.126.763.680	423.749.900.407	(0,32%)	382.338.812.662
Lợi nhuận từ HĐKD	31.694.383.690	41.879.987.209	32,14%	64.772.475.719
Lợi nhuận khác	41.028.614	(578.415.338)	(1.509,79%)	951.415.464
Lợi nhuận trước thuế	31.735.412.304	41.301.571.871	30,14%	65.723.891.183
Lợi nhuận sau thuế	25.155.426.972	32.827.950.428	30,50%	50.350.986.083
Tỷ lệ LN trả cổ tức	90,65%	85,37%	(5,28%)	-
Tỷ lệ cổ tức	13%	16%	3%	-

Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

- Các tiêu chí khác: không có
- Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập: Xem tại mục V.3.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi.

- Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi trong năm 2023 và năm 2024:
 - Những nhân tố thuận lợi:

- Kinh tế vĩ mô duy trì ổn định: Tốc độ tăng trưởng GDP khả quan, lãi suất được điều hành ở mức hợp lý, giúp doanh nghiệp giảm chi phí tài chính. Điều này góp phần ổn định dòng tiền và hỗ trợ lợi nhuận sau thuế.
- Hệ thống hạ tầng khu công nghiệp hoàn thiện: Các hạng mục hạ tầng thiết yếu (giao thông nội khu, điện, nước, viễn thông) được đầu tư đồng bộ, nâng cao năng lực cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng. Nhờ đó, diện tích cho thuê Khu Công Nghiệp có được tỷ lệ lấp đầy, doanh thu từ cho thuê hạ tầng có xu hướng ổn định.
- Chính sách hỗ trợ của Nhà nước: Các ưu đãi về thuế và khuyến khích đầu tư vào khu công nghiệp tạo thêm động lực thu hút khách hàng mới. Đây là nhân tố giúp Công ty duy trì vị thế cạnh tranh, đồng thời gia tăng nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.
- o Những nhân tố khó khăn:
 - Biến động kinh tế toàn cầu và chi phí đầu vào tăng cao: Giá nguyên vật liệu, chi phí nhân công và vận hành tăng làm giảm biên lợi nhuận gộp. Công ty phải tăng cường các biện pháp tiết giảm chi phí để bù đắp, nếu không lợi nhuận ròng sẽ bị thu hẹp.
 - Cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp: Nhiều nhà đầu tư mới gia nhập thị trường, đưa ra chính sách giá thuê và dịch vụ ưu đãi. Điều này làm giảm khả năng tăng giá cho thuê, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng doanh thu của Công ty.
 - Thủ tục pháp lý kéo dài: Các quy trình phê duyệt dự án, giải phóng mặt bằng và cấp phép xây dựng còn mất nhiều thời gian, làm chậm tiến độ triển khai. Hệ quả là doanh thu bị ghi nhận chậm, ảnh hưởng đến dòng tiền và tiến độ hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm.

1.3. 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

2. Tình hình tài chính:

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản:

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

- Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Tổng tài sản	783523.603.586	794.816.190.704	1.093.993.676.083

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
2	Nợ phải trả	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096
3	Vốn chủ sở hữu	264.895.665.876	272.568.189.332	290.091.224.987
4	Vốn điều lệ	177.438.650.000	177.438.650.000	177.438.650.000

Nguồn: Cidico

- Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chỉ luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của Pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ Công ty.

b. Trích khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trình bày theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và được ước tính như sau

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
Tài sản cố định hữu hình:	
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41 năm
Máy móc thiết bị	07 - 08 năm
Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Tài sản khác	05 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình	
Quyền sử dụng đất:	
+ Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
+ Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	Khấu hao trong 20 -50 năm
Phần mềm máy tính	8 năm

Những thay đổi trong chính sách khấu hao năm 2023, năm 2024 và năm 2025:
Không có.

c. Mức lương bình quân

Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Lương bình quân	10.000.000	10.900.000	11.900.000
Thu nhập bình quân	15.000.000	15.500.000	18.900.000

Nguồn: Cidico

So sánh về thu nhập bình quân năm 2024 với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành trong cùng địa bàn:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Công ty	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
1	Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	25.975.000
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	17.400.810

Nguồn: Báo cáo thường niên của các Công ty và Tổng hợp của Cidico

d. Tình hình công nợ

Tình hình công nợ của Công ty đến cuối năm 2023 và cuối năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Tổng số nợ phải thu	19.934.105.306	16.670.519.314	27.497.530.882
Tổng số nợ phải trả	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

e. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	19.353.905.306	16.483.519.314	27.197.830.882
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.197.450.130	12.125.161.140	7.853.993.231
2	Trả trước cho người bán	777.108.992	6.029.850.723	5.812.769.883

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	ngắn hạn			
3	Phải thu ngắn hạn khác	8.808.139.827	5.443.232.143	18.279.478.303
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.428.793.643)	(7.114.724.692)	(4.748.410.535)
II	Phải thu dài hạn	580.000.000	187.000.000	299.700.000
1	Phải thu dài hạn khác	580.000.000	187.000.000	299.700.000
	Tổng cộng	19.933.905.306	16.670.519.314	49.496.034.348

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

Các khoản phải thu quá hạn:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Quá hạn dưới 1 năm	-	-	-
II	Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	3.771.466.979	-	-
	Cty Cổ phần Tập đoàn Tín Thành	3.771.466.979	-	-
III	Quá hạn trên 03 năm	915.227.420	7.114.724.692	4.748.410.535
1	Cty Cổ phần Tập đoàn Tín Thành	-	6.251.144.922	4.153.288.274
2	DNTN Đức Toàn	246.443.600	244.443.600	240.443.600-
3	HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội	208.362.446	208.362.446	-
4	Đoàn Thanh Tuấn	17.710.250	-	-
5	Nguyễn Điện Phong	171.461.955	171.461.955	171.461.955
6	DNTN XD Phúc Thịnh	95.436.351	95.436.351	95.436.351
7	Cty TNHH Nam Phương	56.095.063	56.095.063	-
8	Phan Minh Tấn	48.560.605	48.560.605	48.560.605
9	DNTN Khánh Trân	27.438.900	27.438.900	27.438.900
10	Cty TNHH MTV TM Ngọc Tài	43.718.250	11.780.850	11.780.850

STT	Tên	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	Tổng cộng	4.686.694.399	7.114.724.692	4.748.410.535

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty có các khoản phải thu quá hạn 02 năm là 3.771.466.979 đồng. Trong đó, giá trị có thể thu hồi là 2.257.900.756 đồng.

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty có các khoản phải thu quá hạn 03 năm là 7.114.724.692 đồng. Trong đó, giá trị có thể thu hồi là 4.269.482.522 đồng.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có các khoản phải thu quá hạn 03 năm là 4.748.410.535 đồng. Trong đó, giá trị có thể thu hồi là 4.161.069.124 đồng. Các khoản nợ này đã trích lập dự phòng 100%, chủ yếu là các công nợ phát sinh trong quá trình mua bán xăng dầu và cho thuê mặt bằng.

f. Các khoản phải trả:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	34.344.075.766	41.015.052.900	44.014.356.298
1	Nợ phải trả người bán ngắn hạn	1.231.054.157	4.424.499.050	793.630.257
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	248.943.778	7.412.312	14.658.083
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.740.846.929	961.329.879	1.194.319.017
4	Phải trả người lao động	1.948.020.048	3.687.119.989	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	154.631.865	87.985.128	-
6	Doanh thu ngắn hạn chưa thực hiện	22.632.578.324	22.873.534.941	26.717.736.066
7	Phải trả ngắn hạn khác	5.448.583.854	7.281.308.399	5.456.855.815
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	447.402.310	409.291.120
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748
II	Nợ dài hạn	484.283.861.944	481.232.948.472	759.888.094.798
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	482.732.491.951	480.049.760.179	758.360.272.312
2	Phải trả dài hạn khác	1.145.403.393	1.183.188.293	1.527.822.486

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
3	Dự phòng phải trả dài hạn	405.966.600	-	-
	Tổng cộng	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

Các khoản nợ vay từ các tổ chức tín dụng đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

Công ty không có phát sinh nợ phải trả quá hạn.

Vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết: không có.

g. Các khoản nộp theo luật định

Số dư các loại thuế phải nộp của Công ty như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	353.735.795	110.629.819	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.344.111.720	432.939.316	1.143.397.755
Thuế thu nhập cá nhân	45.999.414	50.145.241	50.921.262
Tiền thuế đất	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	-
Các loại thuế khác	-	367.615.503	-
Tổng cộng	1.740.846.929	961.329.879	1.194.319.017

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện nghiêm túc việc nộp thuế theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

h. Trích lập các quỹ:

Việc trích lập và sử dụng các Quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định, đảm bảo đáp ứng đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Số dư các Quỹ của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748
Tổng cộng	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 4 năm 2025

i. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	14,02	12,28	18,72
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	13,80	12,13	18,60
Cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	66,19	65,71	73,48
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	195,79	191,60	277,12
Năng lực hoạt động				
+ Doanh thu thuần/TTS bình quân	Vòng	0,54	0,54	0,40
+ DTT/TTS ngắn hạn bình quân	Vòng	0,84	0,86	0,58
+ Giá vốn hàng bán/HTK bình quân	Vòng	51,12	56,65	59,52
Khả năng sinh lời				
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	5,92	7,75	13,17
+ Hệ số LNST/TTS bình quân	%	3,22	4,16	5,33
+ Hệ số LNST/VCSH bình quân	%	9,50	12,22	17,36
+ Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng/cp	1.434	1.650	2.383

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024

Hệ số thanh toán nhanh và Hệ số thanh toán hiện hành của Công ty luôn duy trì ở mức hơn 12 lần, cho thấy khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty luôn ở mức tốt.

Hệ số nợ trên Tổng tài sản luôn trên mức 65% và Hệ số nợ trên Vốn chủ sở hữu trên 190% là do khoản nợ dài hạn trong đó phần Doanh thu chưa thực hiện của công ty chiếm phần lớn khoản nợ phải trả của công ty. Tuy nhiên, đây là doanh thu cho các khách hàng thuê kho bãi, nhà xưởng dài hạn mà công ty đã thu tiền và thực hiện phân bổ dần vào doanh thu hàng năm. Do đó, khi thực hiện phân bổ vào doanh thu thì chỉ tiêu này sẽ giảm dần qua các năm.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động ở mức khá so với các công ty trong ngành. Còn các chỉ số về khả năng sinh lời của công ty tương đối tốt, trong đó chỉ số Lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu bình quân trong năm 2024 ở mức 12,12% là tương đối tốt.

Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính năm 2023, 2024:
Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi:

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện báo cáo kiểm toán năm 2023:

“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 Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

Vấn đề khác:

“Số liệu Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi không bao gồm kết quả hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính. Hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính nên hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp Công ty tạm thời thực hiện theo Quyết định này”.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện báo cáo kiểm toán năm 2024:

“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 Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

Vấn đề khác:

“Số liệu Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi không bao gồm kết quả hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính. Hiện nay, chưa có cơ sở pháp lý mới thay thế Quyết định số 43/2008/QĐ-BTC ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Tài chính nên hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp Công ty tạm thời thực hiện theo Quyết định này”.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	
				Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
1	Vốn điều lệ	Triệu Đồng	177.438	235.909	32,95%
2	Tổng doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu Đồng	445.061	472.068	6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu Đồng	41.302	41.567	1%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu Đồng	32.828	33.253	1,3%
5	LNST/Doanh thu thuần		7,38%	7,04%	0,34%
6	LNST/Vốn CSH bình quân (*)		12,22%	12,13%	(0.74%)
7	Tỷ lệ cổ tức		16%	Từ 16%	-

(*) Ghi chú:

- Vốn chủ sở hữu bình quân năm 2025 = $\frac{1}{2}$ * (Vốn chủ sở hữu năm 2024 + Vốn chủ sở hữu ước năm 2025).

- Vốn chủ sở hữu ước năm 2025 = Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo kiểm toán năm 2024 – Cổ tức năm 2024 – Trích quỹ khen thưởng năm 2024 + Lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2025 + Giá trị phát hành thêm theo mệnh giá.

Cấp thẩm quyền thông qua kế hoạch: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-DHDCĐ ngày 28/03/2025.

Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

- Tính đến 31/12/2025, Công ty đạt 382,339 tỷ đồng doanh thu tương đương 90,23% so với năm 2024, bằng 81% kế hoạch năm 2025.
- Các hợp đồng kinh tế đã ký kết và đang triển khai sẽ tiếp tục mang lại nguồn doanh thu ổn định trong các tháng cuối năm 2025.
- Thị trường ghi nhận nhu cầu tiêu thụ tích cực, một số lĩnh vực có dấu hiệu tăng trưởng khả quan, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty.
- Công ty triển khai các biện pháp quản trị tài chính chặt chẽ, tối ưu chi phí và dòng tiền, qua đó đảm bảo khả năng hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và phân phối cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

- Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh, xu hướng phát triển trong tương lai của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.
- Với nền tảng hiện tại của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi và tiềm năng phát triển của ngành, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi đưa ra trong năm 2025 là kế hoạch thận trọng dựa trên các định hướng phát triển của Công ty trong trung và dài hạn cũng như chiến lược kinh doanh trong năm nay. Vì vậy, chúng tôi nhận Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi có khả năng hoàn thành chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận nêu trên.
- Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.

1. Thông tin về cổ đông sáng lập:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần kể từ ngày 27/08/2002 theo quy định của Luật doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời hạn hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn:

Danh sách cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% vốn cổ phần) của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi:

Stt	Tên cổ đông	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại ^(*)			Dự kiến sau đợt chào bán ^(**)		
		Số lượng cổ phiếu ^(*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết ^(**)	Số lượng cổ phiếu ^(*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết ^(**)	Số lượng cổ phiếu ^(*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết ^(**)
1	Cty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.Hồ Chí Minh	4.556.250	25,68%	25,97%	4.556.250	25,68%	25,97%	6.075.000	25,75%	25,97%
2	Công ty Xăng dầu Khu vực	900.000	5,07%	5,13%	900.000	5,07%	5,13%	1.200.000	5,09%	5,13%

Stt	Tên cổ đông	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại (***)			Dự kiến sau đợt chào bán (****)		
		Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)
	II TNHH Một Thành Viên									
3	Cty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	1.096.875	6,18%	6,25%	1.096.875	6,18%	6,25%	1.462.500	6,20%	6,25%
4	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	1.622.800	9,15%	9,25%	1.622.800	9,15%	9,25%	2.163.733	9,17%	9,25%
5	Đoàn Minh Duy	912.345	5,14%	5,20%	912.345	5,14%	5,20%	1.216.460	5,16%	5,20%
6	Đặng Thị Mai Thi	892.380	5,03%	5,09%	892.380	5,03%	5,09%	1.189.840	5,04%	5,09%

(*): số lượng cổ phiếu nắm giữ và số lượng cổ phiếu biểu quyết bằng nhau.

(**): tỷ lệ biểu quyết được tính trên số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(***): căn cứ theo danh sách cổ đông gần nhất chốt ngày 29/08/2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giá định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của họ trước đợt chào bán.

a. Cổ đông lớn: Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tên tổ chức: Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.
- Năm thành lập: 2010
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300535140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 03/12/2024.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: số 33-39 Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 7.611.805.000.000 đồng đồng.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Tuấn Anh - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: không có
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016): 4.556.250 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 25,68% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 4.556.250 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 25,68% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 6.075.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 25,75% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016) : 4.556.250 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 25,97% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 4.556.250 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 25,97% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 6.075.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 25,97% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: cổ tức hàng năm.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

b. Cổ đông lớn: Công ty Xăng dầu Khu vực II TNHH Một Thành Viên:

- Tên tổ chức: Công ty Xăng dầu Khu vực II TNHH Một Thành Viên.
- Năm thành lập: 2010
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300555450 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/07/2010 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/08/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: số 15 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 812.200.000.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn Tân - Chức vụ: Chủ tịch Công ty
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016): 900.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,07% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 900.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,07% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 1.200.000 cổ phần, tương ứng với

tỷ lệ sở hữu 5,09% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.

- Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016) : 900.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,13% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 900.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,13% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 1.200.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,13% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: nhận cổ tức hàng năm.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

c. Cổ đông lớn: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt:

- Tên tổ chức: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt.
- Năm thành lập: 1999
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301730514 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/04/1999 đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17/06/2022
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Thuận Việt, số 40A-40B Út Tịch, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ : 1.500.000.000.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn Bé - Chức vụ: Tổng giám đốc
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016): 1.096.875 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 6,18% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 1.096.875 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 6,18% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 1.462.500 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 6,20% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 28/01/2016) : 1.096.875 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 6,25% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (ngày 28/09/2025): 1.096.875 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 6,25% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 1.462.500 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 6,25% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.

- Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: cổ tức hàng năm.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

d. Cổ đông lớn: Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương:

- Tên tổ chức: Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương.
- Năm thành lập: 2008
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 50 GP/KDBH do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/05/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 15 số 50/GPĐC15/KDBH ngày 04/01/2024.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Toà nhà Samsora Premier, số 105 đường Chu Văn An, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ : 496.440.330.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Kim Lân - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 07/04/2023): 1.622.800 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 9,15% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 1.622.800 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 9,15% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 2.163.733 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 9,17% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 07/04/2023) : 1.622.800 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 9,25% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (ngày 29/08/2025): 1.622.800 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 9,25% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 2.163.733 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 9,25% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: cổ tức hàng năm.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

e. Cổ đông lớn: Đoàn Minh Duy:

- Họ và tên: Đoàn Minh Duy.
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 27/03/2023): 912.345 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,14% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 912.345 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,14% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 1.216.460 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,16% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 27/03/2023): 912.345 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,20% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 912.345 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,20% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 1.216.460 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,20% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan:

Stt	Tên cổ đông	Mối quan hệ	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại (***)			Dự kiến sau đợt chào bán (****)		
			Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%) (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%) (**)
1	Phan Thị Thanh Xuân	Vợ	141.750 (ngày 20/07/2020)	0,80%	0,81%	141.750	0,8%	0,81%	189.000	0,80%	0,81%

(*): số lượng cổ phiếu nắm giữ và số lượng cổ phiếu biểu quyết bằng nhau.

(**): tỷ lệ biểu quyết được tính trên số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(***): căn cứ theo danh sách cổ đông gần nhất chốt ngày 29/08/2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giá định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn

và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của họ trước đợt chào bán.

- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: Lương, thưởng của vị trí Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

f. Cổ đông lớn: Đặng Thị Mai Thi:

- Họ và tên: Đặng Thị Mai Thi.
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 27/09/2022) : 892.380 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,03% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 892.380 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,03% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 1.189.840 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,04% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 27/09/2022) : 892.380 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,09% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 892.380 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,09% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 1.189.840 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 5,09% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: Cổ tức hàng năm.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng:

3.1 Hội đồng quản trị:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ 2023-2027:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Điều hành
1	Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	Điều hành
2	Ông Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch HĐQT	Không điều hành
3	Ông Đoàn Minh Duy	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Điều hành
4	Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên HĐQT	Không điều hành Thành viên độc lập
5	Ông Phan Hoàng Tuấn	Thành viên HĐQT	Không điều hành

a. Ông Phan Văn Tới - Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

- Họ và tên: Phan Văn Tới
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1957
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Ấp Tân Tiến, Xã Cù Chi, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế Ngoại thương

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 1978-1979	Kế toán tổng hợp Trạm kinh doanh xăng dầu số 10, trực thuộc Công ty Xăng dầu TP.HCM
1979-1984	Phó phòng Kế toán – Công ty Vật tư Tổng hợp Huyện Cù Chi
1984-1987	Phó Giám đốc Công ty Vật tư Tổng hợp Huyện Cù Chi
1987-1991	Giám đốc Công ty Vật tư Tổng hợp Huyện Cù Chi
1991-2002	Giám đốc Công ty Thương mại Cù Chi
2002-2019	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI)
2019 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI) Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (Mã chứng khoán: VAB)

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc
	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Á.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc.
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 29/08/2025): 151.870 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0,86% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 202.493 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0,86% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 29/08/2025): 151.870 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0,87% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 202.493 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 0,87% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): không.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan tại thời điểm hiện tại (ngày chốt danh sách cổ đông 29/08/2025):

Stt	Tên cổ đông	Mối quan hệ	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại (***)			Dự kiến sau đợt chào bán (****)		
			Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)
1	Lâm Thị Thu Hương	Vợ	270.000 (ngày 28/01/2016)	1,52%	1,54%	270.000	1,52%	1,54%	360.000	1,53%	1,54%

(*): số lượng cổ phiếu nắm giữ và số lượng cổ phiếu biểu quyết bằng nhau.

(**): tỷ lệ biểu quyết được tính trên số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(***) : căn cứ theo danh sách cổ đông gần nhất chốt ngày 29/08/2025.

(****) : Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giá định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chỉ chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của họ trước đợt chào bán.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty tại thời điểm gần nhất (danh sách cổ đông ngày 29/08/2025): Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Phan Văn Tới: Không có
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Phan Văn Tới: không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Tiền lương, thưởng (đồng)	919.094.000	911.475.542
Cổ tức (đồng)	183.762.700	197.431.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có.

b. Ông Nguyễn Việt Trường An – Phó Chủ tịch HĐQT:

- Họ và tên: Nguyễn Việt Trường An
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1990
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 12 Đường số 10, Khu dân cư Ven sông, Phường Tân Hưng, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh – Thương mại, Chuyên ngành tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 05/2014-10/2016	Chuyên viên Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC)
10/2016-09/2017	Chuyên viên Phòng kế hoạch Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
09/2017 – Nay	Phó Trưởng Phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh Phó Chủ tịch HĐQT Cty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi (Mã chứng khoán: CCI)

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi: Phó Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Phó Trưởng Phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 0% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 3.548.773 cổ phần.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty tại thời điểm gần nhất (danh sách cổ đông ngày 29/08/2025): Không.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Nguyễn Việt Trường An: Không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Nguyễn Việt Trường An: không có.

- o Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	88.000.000	132.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có.

c. Ông Đoàn Minh Duy – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc:

Đã trình bày tại mục 2.e – Cổ đông lớn

d. Ông Phạm Hồng Điệp – Thành viên HĐQT:

- Họ và tên: Phạm Hồng Điệp
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1966
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 89 Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 2003 – Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy
12/1985-05/1988	Trưởng Quân sự địa phương Hải Phòng
06/1988-1990	Xí nghiệp cung ứng Vật tư Thiết bị Cơ khí thủy Hải Phòng
1990-1994	Xưởng Trưởng xưởng phá dỡ tàu cũ và Dịch vụ thủy bộ - Công ty Phá dỡ tàu cũ và Xuất khẩu phế liệu – Hải Phòng
1995-1998	Trưởng Phòng Vật tư Công ty Phá dỡ tàu cũ và Xuất khẩu phế liệu – Hải Phòng
1998-2000	Trưởng Phòng Kinh doanh Xuất nhập khẩu – Công ty Phá dỡ tàu cũ và Xuất khẩu phế liệu (sau đổi tên thành Công ty Công nghiệp Tàu thủy và Xây Dựng Hồng Bàng) – Hải Phòng.
04/2000-11/2001	Phó Giám đốc Công ty Công nghiệp Tàu thủy và Xây dựng Hồng Bàng – Hải Phòng

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
11/2002 – Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Shinec Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI)

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Shinec.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 0% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 0 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 0% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): Không.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty tại thời điểm gần nhất (danh sách cổ đông ngày 29/08/2025): Không.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Phạm Hồng Điệp: Không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Phạm Hồng Điệp: không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	80.000.000	120.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có.

e. Ông Phan Hoàng Tuấn – Thành viên HĐQT:

- Họ và tên: Phan Hoàng Tuấn
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1962
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 52 Hồ Văn Huê, phường Đức Nhuận, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Sau Tiến sỹ Trường Đại học Oxford, Anh Quốc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2003 – Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Gia Thy
2012-2016	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khoán sản và Xi măng Cần Thơ (Mã chứng khoán: CCM)
2013 – Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Bất Động Sản Gia Nguyễn
2015 – Nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Võ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Thắng
2017 – 2020	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Thái (Mã chứng khoán: VTH)
2018 – Nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI)

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Bất Động Sản Gia Nguyễn.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Võ.
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Thắng.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
 - Số lượng cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 521.860 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ

sở hữu 2,94% so với vốn điều lệ. Số lượng cổ phần nắm giữ dự kiến sau đợt chào bán: 695.813 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 2,95% so với vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán.

- Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: (ngày 29/08/2025): 521.860 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 2,98% so với số cổ phần đang lưu hành. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 695.813 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ biểu quyết 2,98% so với số cổ phần đang lưu hành dự kiến sau đợt chào bán.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền (tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất: 29/08/2025): 0 cổ phần.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan:

Stt	Tên cổ đông	Mối quan hệ	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại (***)			Dự kiến sau đợt chào bán (****)		
			Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)
1	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Gia Thy	Tổ chức có liên quan	836.970 (ngày 28/01/2016)	4,72%	4,77%	836.970	4,72%	4,77%	1.115.960	4,73%	4,77%

(*): số lượng cổ phiếu nắm giữ và số lượng cổ phiếu biểu quyết bằng nhau.

(**): tỷ lệ biểu quyết được tính trên số cổ phiếu đang lưu hành của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chỉ (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(***): căn cứ theo danh sách cổ đông gần nhất chốt ngày 29/08/2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giá định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chỉ chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của họ trước đợt chào bán.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty tại thời điểm gần nhất (danh sách cổ đông ngày 29/08/2025): Không có
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Phan Hoàng Tuấn: Không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Phan Hoàng

Tuần: không có.

- o Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	120.000.000	120.000.000
Cổ tức (đồng)	631.000.000	678.418.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.2 Ban Kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên
3	Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên

a. Ông Phạm Văn Hậu – Trưởng Ban Kiểm soát:

- Họ và tên: Phạm Văn Hậu
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 488/1/11 Phạm Văn Chiêu, phường An Hội Đông, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 2010-2017	Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy
2017-2019	Quản lý Điều hành Phòng Tài chính – Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy
2019 – Nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân
2022 – Nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang
2018 – Nay	Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI)

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Phạm Văn Hậu: không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Phạm Văn Hậu: Không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	120.000.000	120.000.000
Cổ tức (đồng)	1.839.200	1.976.600

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

b. Bà Ngô Thị Bích Trâm – Thành viên Ban Kiểm soát:

- Họ và tên: Ngô Thị Bích Trâm
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 43/6 Trương Phước Phan, phường Bình Trị Đông, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Ngân hàng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 07/2017-08/2018	Chuyên viên Kế toán Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn và Đại lý thuế Trương Gia
09/2018-05/2020	Chuyên viên Kế toán Công ty Cổ phần Central Retail Việt Nam
07/2020 – Nay	Chuyên viên Phòng Quản lý Kinh doanh vốn Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi (Mã chứng khoán: CCI)

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: 1.007.477 cổ phần.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với bà Ngô Thị Bích Trâm: không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của bà Ngô Thị Bích Trâm: Không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	40.000.000	60.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

c. Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa – Thành viên Ban Kiểm soát:

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Đăng Khoa
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1984

- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 36/5/19 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 10/2007-04/2008	Kế toán – Tài chính Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm
08/2008-02/2010	Chuyên viên tín dụng, cho vay – thu nợ Quỹ đầu tư phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh
03/2010-11/2022	Chuyên viên tín dụng, cho vay – thu nợ, Quản lý vốn cho vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
10/2022-04/2023	Kế toán nội bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương
04/2023- Nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chỉ

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa: không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa: Không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Thù lao (đồng)	60.000.000	60.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.3 Ban Tổng Giám đốc:

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Minh Duy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Phạm Hà Minh	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Liễu Minh Hiền	Kế toán trưởng

a. Ông Đoàn Minh Duy – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc:

Đã trình bày tại mục 2e – Cổ đông lớn

b. Ông Trần Hữu Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc:

- Họ và tên: Trần Hữu Nghĩa
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1964
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 251 Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hiệp, xã Phú Hoà Đông, Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 07/1987-1990	Chuyên viên Phòng đầu tư Công ty Cung ứng Xuất khẩu Củ Chi
1990-1991	Chuyên viên phòng thu mua Công ty Cung ứng Xuất khẩu Củ Chi
1991-2002	Trạm phó Ngoại thương Công ty Thương mại Củ Chi
2002-2008	Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi
2008-2010	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư AMIC

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2010-2017	Trưởng Phòng Đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi
2017-nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: 9.682 cổ phiếu, chiếm 0,06% vốn điều lệ.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với ông Trần Hữu Nghĩa: không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của ông Trần Hữu Nghĩa: Không có.
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Tiền lương, thưởng (đồng)	532.356.000	603.208.631
Cổ tức (đồng)	11.715.220	12.586.600

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

c. Bà Phạm Hà Minh – Phó Tổng Giám đốc:

- Họ và tên: Phạm Hà Minh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1986
- Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ thường trú: 115 lô D c/c Lý Thường Kiệt, phường Minh Phụng, TP.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Phân tích tài chính (MFA)
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 2008-2009	Trợ lý kiểm toán Công ty TNHH Price water house Coopers Việt Nam
2011-2016	Phòng đầu tư, Phòng quản lý kinh doanh vốn Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh; Đại diện vốn, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xuất khẩu lao động và chuyên giá Suleco
2016-2022	Giám đốc vận hành Công ty thành viên thuộc hệ thống Công Ty Cổ Phần SXKD XNK Bình Thạnh; Tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần KCN Gilimex Vĩnh Long
2022-2023	Giám đốc tài chính đầu tư Công Ty cổ Phần Thành phố Du lịch sinh thái Sơn Tiên
2023-01/2025	Trợ lý Tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi
02/2025-Nay	Phó Tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với bà Phạm Hà Minh: không có.
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của bà Phạm Hà Minh: Không có.

- o Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác: được bổ nhiệm tháng 2/2025.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Tiền lương, thưởng (đồng)	Không	Không

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

d. Bà Liêu Minh Hiền – Kế toán trưởng:

- Họ và tên: Liêu Minh Hiền
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 30, đường Phú Mỹ, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hoà Đông Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Từ 09/2022 - Nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương Mại Cử Chi

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: 5,420 CP, chiếm 0,03% vốn điều lệ.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo ủy quyền: không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan:

Stt	Họ và Tên	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỉ lệ (%)
1	Tổng Huy Cường	30.375 cổ phiếu	0,17%

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - o Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với bà Liêu Minh Hiền: không có.
 - o Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa

thực hiện giữa Công ty với những người có liên quan của bà Liêu Minh Hiền: Không có.

- o Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ Công ty	Năm 2023	Năm 2024
Tiền lương, thưởng (đồng)	515.074.400	563.811.520
Cổ tức (đồng)	6.558.200	7.046.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.

1. Loại cổ phiếu:

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu:

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: mười ngàn đồng một cổ phần).

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến là: 5.847.035 cổ phiếu (chiếm 33% tổng số cổ phiếu đang lưu hành).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 58.470.350.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến:

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ phiếu lẻ và cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua hoặc hết thời hạn thanh toán trong đợt chào bán sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối cho các nhà đầu tư theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phiếu đó với giá thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá:

Căn cứ nhu cầu vốn của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi và bảo vệ lợi ích cổ đông, cũng như đảm bảo sự thành công của đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã thông qua giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 04/2025/NQ-DHDCD ngày 30/09/2025.

7. Phương thức phân phối:

- Đây là đợt chào bán cổ phiếu không có bảo lãnh phát hành.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu thì được hưởng 01 quyền mua, cứ 03 quyền mua thì được mua 01 cổ phiếu mới).
- Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do VSDC lập.
- Phương thức chào bán: cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
- Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ không được tính.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 271 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là $271 * 1/3 = 90,3$ cổ phiếu, làm tròn xuống còn 90 cổ phiếu.

- Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết: Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-DHĐCD ngày 30/09/2025, số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được xử lý như sau:
 - Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ phiếu lẻ và cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua hoặc hết thời hạn thanh toán trong đợt chào bán sẽ do Hội đồng Quản trị Công ty quyết định danh sách phân phối cho các nhà đầu tư với điều kiện, tiêu chuẩn sau: (i). Thành viên HĐQT; Ban Tổng Giám đốc; Cán bộ nhân viên đang là cổ đông của công ty; (ii). Cổ đông lớn của Công ty và có nhu cầu đăng ký mua cổ phần. Giá chào bán số cổ phiếu phân phối chưa hết nêu trên không được thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - HĐQT khi thực hiện bán số cổ phần không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu cho các nhà đầu tư khác (được Hội đồng Quản trị lựa chọn) phải đảm bảo rằng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư đó sau khi được phân phối sẽ không đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán.
 - Trường hợp cổ phiếu không phân phối hết được HĐQT bán cho các nhà đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 thì HĐQT sẽ tổ chức đại hội để thông qua Nghị quyết ĐHĐCD trước khi thực hiện bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: không quy định.
- Thời hạn: sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi sẽ thông báo thời gian chốt danh sách cổ đông và đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo chào bán cổ phiếu và đảm bảo thời hạn đăng ký

mua cổ phiếu tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Phương thức đăng ký và thanh toán: cổ đông đăng ký mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong toả của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi theo nội dung tại Mục 11 - Phần VII Bản cáo bạch này.
 - Với cổ đông đã lưu ký: đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán, nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký: đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Phương thức xử lý trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: không quy định.

9. Lộ trình dự kiến phân phối cổ phiếu :

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi, lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến được thực hiện theo trình tự sau:

Stt	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực	D
2	Thông báo cho VSDC về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin việc chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+3 đến D+7
4	Ngày đăng ký cuối cùng	D+13
5	Cổ đông chuyên nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D+21 đến D+32
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+21 đến D+36
7	VSDC gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	D+43
8	HDQT phân phối cổ phiếu còn lại (nếu có)	D+44 đến D+52
9	Báo cáo kết quả chào bán với UBCKNN	D+53 đến D+56
10	Thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký giao dịch bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm	D+60 đến D+80

Stt	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
11	Giao dịch cổ phiếu phát hành thêm	D+90

Ghi chú: ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi thông báo chính thức sau khi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu do UBCKNN cấp.

Trường hợp không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời gian này, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi sẽ xin UBCKNN xem xét gia hạn Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Chuyển giao cổ phiếu: Sau khi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được VSDC phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phát hành thêm tại trụ sở của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi hoặc bổ sung thông tin vào sổ cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã được Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi cấp.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

Sổ cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư mua do thực hiện quyền mua được mua lại từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

Các cổ đông sở hữu quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần, bên nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ ba.

Sổ cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được Hội đồng Quản trị phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán này sẽ được chuyển vào tài khoản phong toả do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Số tài khoản: 8680217979
- Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương

Mại Cù Chi.

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CÙ CHI
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cù Chi
- Địa chỉ: Số 136 tình lộ 8, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi:

Không có.

13. Huỷ bỏ đợt chào bán:

Không áp dụng.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài:

Căn cứ văn bản số 2111/UBCK-PTTT ngày 18/5/2021 và văn bản số 693/UBCK-PTTT ngày 21/01/2026 về việc hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi, theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi là 0%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi theo danh sách cổ đông do VSDC chốt tại thời điểm gần nhất, ngày 29/08/2025, là: 2,35%.

Đây là đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, theo Khoản 5 Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2020, cổ đông nước ngoài được phép thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ đang nắm giữ như phương án phát hành đã được đại hội đồng cổ đông thông qua và đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 2,35%. Đối với đợt chào bán này, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi. Trường hợp phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu, HĐQT sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước để đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi theo quy định.

15. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: thực hiện theo Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 và các văn bản hướng dẫn (áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân).
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi có nghĩa vụ nộp thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

- Thuế Giá trị gia tăng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định Luật thuế hiện hành.
- Đối với các loại thuế khác: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi tuân thủ theo luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho doanh nghiệp.

16. Thông tin về các cam kết:

- Cổ phiếu CCI đã được niêm yết trên hệ thống của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi cam kết tuân thủ quy định pháp luật về việc đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi 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 trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”* theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi không thực hiện chào bán các loại chứng khoán khác cùng đợt với đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Bản cáo bạch này.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.

1. Mục đích của đợt chào bán:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-DHDCĐ ngày 30/09/2025:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, dự kiến 58.470.350.000 đồng, sẽ dùng cho việc đầu tư dự án “Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”, triển khai phương án đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng dự án theo chủ trương Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/NQ-HĐQT ngày 17/05/2022, số 05/NQ-HĐQT ngày 22/11/2024.

2. Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng

2.1. Giới thiệu dự án Khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (CIDICO).
- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng (Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng/Dự án).

- Tổ chức lập phương án khả thi: CIDICO.
- Cấp thẩm quyền phê duyệt dự án: Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mục tiêu của dự án:
 - + Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng được bố trí các ngành công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm, ưu tiên phát triển công nghiệp điện – điện tử và các ngành công nghiệp trọng yếu theo Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg ngày 01/11/2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt “Quy hoạch phát triển công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010, có tính đến năm 2020” và Quyết định số 5435/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (phần mở rộng) tại xã Nhuận Đức và xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Đáp ứng nhu cầu di dời các cơ sở sản xuất trong nội thành ra các Khu công nghiệp tập trung.
 - + Thúc đẩy quá trình đô thị hoá trên địa bàn Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ sở lý luận thực tiễn:
 - + Triển khai giai đoạn mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đang hoạt động nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đang hoạt động.
- Ý kiến của tổ chức chuyên môn: Không có.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Nhuận Đức và xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quy mô dự án: Dự án có tổng diện tích 173,24 ha.
- Tổng mức vốn đầu tư: 999.657.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu đồng).
- Tiến độ thực hiện dự án: dự án thực hiện theo 03 giai đoạn, cụ thể:

STT	Nội dung	Thời gian	Số tiền (đồng)
I	Giai đoạn 1 (65ha)		581.712.099.181
1.1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng	2026	180.046.564.166
		2027-2028	134.905.535.015
1.2	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng	2028-2029	106.704.000.000
		2029-2030	160.056.000.000
II	Giai đoạn 2 (48,24ha)		210.695.418.919
2.1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng	2028-2030	91.909.242.919

STT	Nội dung	Thời gian	Số tiền (đồng)
2.2	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng	2030-2032	118.786.176.000
III	Giai đoạn 3 (60ha)		207.249.481.900
3.1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng	2030-2033	108.753.481.900
3.2	Xây dựng công trình cơ sở hạ tầng	2033-2035	98.496.000.000
	Tổng cộng		999.657.000.000

2.2. Tình trạng pháp lý:

- + Văn bản số 2099/TTg-CN ngày 24/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư mở rộng các KCN tại TP. Hồ Chí Minh (phê duyệt mở rộng KCN Tây Bắc Củ Chi) và tỉnh Quảng Ngãi;
- + Quyết định số 5435/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (phần mở rộng) tại xã Trung Lập Hạ - Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Báo cáo “Dự án đầu tư Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng” năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi;
- + Quyết định 5058/QĐ-UBND ngày 02/10/2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng với diện tích mở rộng 173,24 ha;
- + Công văn số 54/UBND-QLĐT ngày 05/11/2015 của Ủy ban Nhân dân Huyện Củ Chi về việc thống nhất chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu Tái định cư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 1, quy mô 4,98ha (nằm trong dự án Khu Tái định cư 34,29 ha) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi;
- + Công văn số 889/UBND-DA ngày 07/08/2025 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đầu tư dự án Khu nhà ở Tái định cư – Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi;
- + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 8304111666 do Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/05/2012, thay đổi lần thứ hai ngày 23/09/2025.

3. Tình hình triển khai dự án đối với các hạng mục có sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Sau khi được giao thực hiện Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Công ty đã thực hiện các đợt phát hành để huy động vốn như sau:

- Năm 2012, Công ty thực hiện việc phát hành cổ phiếu và huy động được số tiền là 44.761.474.000 đồng. Tuy nhiên, do chưa triển khai được khu Tái định cư nên chưa triển khai được việc đền bù giải phóng mặt bằng.
- Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng, Công ty đã chủ động đề xuất làm Chủ đầu tư để thực hiện Dự án Khu Tái định cư.
- Năm 2015, Ủy ban Nhân dân Huyện Cù Chi có văn bản số 54/UBND-QLĐT ngày 05/01/2015 về chủ trương địa điểm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư của Công ty. Theo đó, dự kiến trong năm 2015 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chấp thuận phê duyệt chủ trương đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư đối với dự án Khu Tái định cư. Từ đó, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi sẽ được khởi động lại. Vì vậy, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn và thu được số tiền là 43.452.450.000 đồng. Tuy nhiên, do nhiều lý do khách quan thì Dự án Khu tái định cư vẫn chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Ngày 07/08/2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 889/UBND-DA về việc chấp thuận Công ty là chủ đầu tư dự án Khu Tái định cư. Theo đó, khi Công ty được chấp thuận là chủ đầu tư Khu tái định cư thì việc đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được triển khai.
- Để thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng bằng cho Giai đoạn 1 (65 ha) trong đó năm 2025-2026 là 38ha và năm 2027-2028 là 27ha, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2025 với số tiền dự kiến thu được là 58.470.350.000 đồng.

Số tiền dự kiến sử dụng cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Giai đoạn 1 năm 2025-2026 (38ha) cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền
1	Tiền thu từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2012	44.761.474.000
2	Tiền thu từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2016	43.452.450.000
3	Tiền thu từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2025	58.470.350.000
4	Các nguồn khác (Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, vay ngân hàng...)	33.362.290.166
	Tổng cộng	180.046.564.166

Trong đó: Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2012 (44.761.474.000 đồng) và năm 2016 (43.452.450.000 đồng) là 88.213.924.000. Số tiền này công ty chưa sử dụng và hiện đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Bản Việt. Số liệu này được thể hiện dưới dạng “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” thuộc khoản tiền gửi có kỳ hạn trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.

Tổng vốn đầu tư triển khai thực hiện Giai đoạn 1 – Khu công nghiệp Tây Bắc Cũ Chi mở rộng được cân đối từ các nguồn sau:

- Tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2012 và năm 2016;
- Tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025-2026 theo chủ trương tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông ngày 30/09/2025 thông qua;
- Tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2027-2028. Phương án phát hành cụ thể sẽ trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt trong năm 2026 hoặc 2027 tùy tình hình thực tế;
- Tiền nhân rồi từ lợi nhuận và hoạt động kinh doanh hiện hữu;
- Huy động vốn vay từ ngân hàng.

Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, dự kiến 58.470.350.000 đồng, sẽ dùng cho việc đền bù giải phóng mặt bằng (Giai đoạn 1) cho dự án “Khu công nghiệp Tây Bắc Cũ Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”, triển khai phương án đền bù giải tỏa và giải phóng mặt bằng dự án theo chủ trương Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/NQ-HĐQT ngày 17/05/2022, số 05/NQ-HĐQT ngày 22/11/2024.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025, phương án sử dụng vốn Giai đoạn 1 dự kiến như sau:

Kế hoạch giải ngân sử dụng vốn Giai đoạn 1 dự kiến như sau:

DVT: đồng

Nội dung	Tiền độ và kế hoạch giải ngân Giai đoạn I			
	Năm 2025-2026	Năm 2027-2028	Năm 2029-2030	Cộng
Nhu cầu sử dụng vốn	180.046.564.166	241.609.535.015	160.056.000.000	581.712.099.181
Đền bù, giải tỏa	180.046.564.166	134.905.535.015		314.952.099.181
	<i>Lô F1,F7 ~ 38 ha</i>	<i>Lô F8,F9, đất hạ tầng chung ~ 27 ha</i>		
San lấp, xây dựng		106.704.000.000	160.056.000.000	266.760.000.000
Nguồn tiền hiện có	121.576.214.166	43.293.809.015	45.458.499.466	210.328.522.646
Tiền nhân rồi từ lợi nhuận và hoạt động kinh doanh	33.362.290.166	43.293.809.015	45.458.499.466	122.114.598.646
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu năm 2012	44.761.474.000			44.761.474.000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu năm 2016	43.452.450.000			43.452.450.000
Nhu cầu vốn cân bổ sung	58.470.350.000	198.315.726.000	114.597.500.534	371.383.576.534
Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ	58.470.350.000	53.315.726.000		111.786.076.000
Vay ngân hàng		145.000.000.000	114.597.500.534	259.597.500.535

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, Công ty sẽ sử dụng vốn vay Ngân hàng để bù đắp theo Nghị quyết số 38/NQ-HDQT ngày 15/12/2025 của Hội đồng Quản trị.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.

• **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khoè, phường Chợ Lớn, Quận 5, TP.HCM.

Điện thoại: (028) 3859 4168

• **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Lầu 8, Toà nhà Tập đoàn Bảo Việt, số 233 Đồng Khởi, phường Sài Gòn, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3914 6888

Fax: (028) 3914 7999

Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán:

Thực hiện Nghị quyết số 04/2025/NQ-DHĐCD ngày 30/09/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025, Nghị quyết HDQT số 09/NQ – HDQT ngày 10/10/2025, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cú Chi thực hiện đăng ký chào bán 5.847.035 cổ phiếu, tương ứng với tổng giá trị tính theo mệnh giá là 58.470.350.000 đồng với mục đích: đầu tư dự án “Khu công nghiệp Tây Bắc Cú Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”, triển khai phương án đền bù giải toà và giải phóng mặt bằng dự án theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/NQ-HDQT ngày 17/05/2022, số 05/NQ-HDQT ngày 22/11/2024.

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cú Chi dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu là 5.847.035 cổ phiếu theo tỷ lệ 3:1 với mức giá bán là 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn 36% so với giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 (15.539 đồng/cổ phiếu) và thấp hơn 59,5% so với giá cổ phiếu đang được giao dịch trên thị trường chứng khoán của Công ty tại thời điểm tiến hành triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu (24.700 đồng/cổ phiếu tại ngày 31/10/2025).

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

Không có.

(Phần dưới đây được bỏ trống)

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tp.HCM, ngày 6... tháng 3... năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CÙ CHI



PHAN VĂN TỚI



ĐOÀN MINH DUY

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

PHẠM VĂN HẬU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LIÊU MINH HIỀN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
PHỤ TRÁCH KHU VỰC PHÍA NAM

NGUYỄN VĂN KHÁNH

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302704764 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/08/2002, thay đổi lần thứ 13 ngày 10/10/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2025.
2. Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi ngày 22/03/2021;
3. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-DHĐCD ngày 30/09/2025.
4. Nghị quyết ĐHĐCD thường niên năm 2025 số 03/2025/NQ-HĐQT ngày 28/03/2025.
5. Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT ngày 15/12/2025 về việc triển khai thực hiện Giai đoạn 1 – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án.
6. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ – HĐQT ngày 04/11/2025 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán.
7. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ – HĐQT ngày 10/10/2025 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu, phương án sử dụng vốn, phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
8. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, năm 2024, Báo cáo tài chính quý 4/2025;
9. Văn bản số 13/CV - HĐQT ngày 10/10/2025 của Hội đồng Quản trị cam kết triển khai đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán.
10. Văn bản số 90/CV – CTY ngày 10/10/2025, về việc cam kết đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Luật Chứng khoán;
11. Tài liệu liên quan đến mục đích sử dụng vốn:
 - Văn bản số 2099/TTg-CN ngày 24/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư mở rộng các KCN tại TP. Hồ Chí Minh (phê duyệt mở rộng KCN Tây Bắc Cù Chi) và tỉnh Quảng Ngãi;
 - Quyết định số 5435/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi (phần mở rộng) tại xã Trung Lập Hạ - Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Quyết định 5058/QĐ-UBND ngày 02/10/2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng Với diện tích mở rộng 173,24 ha;
 - Công văn số 54/UBND-QLĐT ngày 05/11/2015 của Ủy ban Nhân dân Huyện Củ Chi về việc thống nhất chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu Tái định cư Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 1, quy mô 4,98ha (nằm trong dự



án Khu Tái định cư 34,29 ha) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi;

- Công văn số 889/UBND-DA ngày 07/08/2025 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đầu tư dự án Khu nhà ở tái định cư – Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 8304111666 do Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/05/2012, thay đổi lần thứ hai ngày 23/09/2025.

12. Báo cáo tình hình sử dụng vốn ngày 28/11/2025.

(Phần dưới đây được bỏ trống, hết nội dung Bản cáo bạch)

