



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI
CÙ CHI**
**CÙ CHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

*(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)*



*(Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 first issued by the Ho Chi Minh
City Department of Planning and Investment on August 27th, 2002, and amended for
the 13th time by the Ho Chi Minh City Department of Finance on October 10th, 2025)*

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
ADDITIONAL PUBLIC OFFERING OF SHARES

Tên cổ phiếu:	cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi (Cidico)
Share name:	Shares of Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company (CIDICO)
Loại cổ phiếu: <i>Type of shares</i>	cổ phiếu phổ thông. <i>Common shares</i>
Mệnh giá: <i>Par value:</i>	10.000 đồng/cổ phần. <i>VND 10,000 per share</i>
Giá chào bán: <i>Offering price:</i>	10.000 đồng/cổ phần. <i>VND 10,000 per share</i>
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: <i>Total number of shares offered:</i>	5.847.035 cổ phần. <i>5,847,035 shares</i>
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: <i>Total offering value at par value:</i>	58.470.350.000 đồng. <i>VND 58,470,350,000</i>
Phương thức chào bán:	chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.

Offering method:
exercise of subscription rights.

Offering shares to existing shareholders through the

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).

Rights exercise ratio: *3:1 (On the record date for the exercise of share purchase rights, each shareholder owning 3 shares will be entitled to purchase 1 newly issued share).*

TỔ CHỨC TƯ VẤN CONSULTING ORGANIZATION



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

BAO VIET SECURITIES JOINT STOCK COMPANY

Address:

8th Floor, Bao Viet Group Building

233 Dong Khoi Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

Phone: (028) 3914 6888

Website: www.bvsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN AUDITING ORGANIZATION



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khoẻ, phường Chợ Lớn, Quận 5, Tp. Hồ
Chi Minh

Điện thoại: (028) 3859 4168

Website: www.vietvalues.com

VietValues Auditing and Consulting Company Limited

*Address: 33 Phan Van Khoe Street, Cho Lon Ward, District 5, Ho
Chi Minh City.*

Phone: (028) 3859 4168

Website: www.vietvalues.com

MỤC LỤC
TABLE OF CONTENTS

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CẢO 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 CÙ CHÌ.	14
1. Thông tin chung về Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù 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 Cù Chi:.....	15
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù 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 Cù 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 Cù 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 Cù Chi, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù 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 Cù 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 Cù 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 toà 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 Cù 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

TABLE OF CONTENT

I. PERSONS RESPONSIBLE FOR THE CONTENTS OF THE PROSPECTUS	
1. Issuing Organization.....	5
2. Consulting Organization.....	5
II. RISK FACTORS	
1. Economic Risks.....	5
2. Legal Risks.....	5
3. Specific Risks.....	10
4. Risks Related to the Offering.....	11
5. Dilution Risk.....	13
6. Corporate Governance Risks.....	13
7. Other Risks.....	13
III. DEFINITIONS.....	14
IV. SITUATION AND CHARACTERISTICS OF CU CHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.....	14
1. General information about the Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	14
2. Summary of the formation and development of the Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	15
3. Organizational structure of the Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	16

4. Corporate governance structure and management apparatus of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	17
5. Information on the parent company, subsidiaries, companies holding controlling interests in the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company, and companies in which the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company holds controlling interests or significant equity investments in 2023, 2024 and up to the present time.....	20
6. Information on increases and decreases in charter capital of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	20
7. Information on major capital contributions and divestments the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company in other enterprises.....	22
8. Information on outstanding securities.....	23
9. Information on foreign ownership ratio.....	23
10. Business operations.....	24
11. Labor policies.....	46
12. Dividend policy.....	49
13. Information on the use of proceeds from the most recent offering.....	49
14. Information on commitments that have not yet been fulfilled of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	49
15. Information on contingent liabilities, disputes, or litigation that may affect the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's business operations, financial position, the offering, the offering price, or the projects funded by the proceeds of the offering..	50
16. Confirmation that the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company is not subject to criminal prosecution nor convicted of offenses relating to violations of economic management regulations without having its criminal record expunged.....	50
V. BUSINESS RESULTS, FINANCIAL POSITION AND FUTURE PLANS.....	51
1. Business performance.....	51
2. Financial position.....	52
3. Opinion of the auditing organization regarding the financial statements of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.....	59
4. Revenue, profit and dividend plans.....	59
VI. INFORMATION ON FOUNDING SHAREHOLDERS, MAJOR SHAREHOLDERS, MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, SUPERVISORS, CHIEF EXECUTIVE OFFICER, DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICERS AND CHIEF ACCOUNTANT	
1. Information on founding shareholders.....	61
2. Information on major shareholders.....	61
3. Information on members of the Board of Directors, Supervisors, CEO, Deputy CEOs and Chief Accountant.....	61
VII. INFORMATION ON THE OFFERING.....	84
1. Type of shares.....	84
2. Par value.....	84
3. Total number of shares offered.....	84
4. Total value of shares offered at par value.....	84
5. Proposed offering price.....	84
6. Pricing method.....	84
7. Distribution method.....	84
8. Share subscription procedures.....	85

9. <i>Expected distribution schedule</i>	86
10. <i>Restrictions on share transfer</i>	87
11. <i>Escrow account for receiving subscription funds</i>	87
12. <i>Opinions of competent authorities regarding the charter capital increase of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company</i>	88
13. <i>Cancellation of the offering</i>	88
14. <i>Measures to ensure compliance with foreign ownership regulations</i>	88
15. <i>Applicable taxes</i>	88
16. <i>Information on commitments</i>	89
17. <i>Information on other securities offered or issued in the same offering</i>	89
VIII. PURPOSE OF THE OFFERING	89
IX. PLAN FOR USING THE PROCEEDS FROM THE OFFERING	93
X. PARTIES RELATED TO THE OFFERING	94
XI. OTHER IMPORTANT INFORMATION THAT MAY AFFECT INVESTORS' DECISIONS	94
XII. DATE, SIGNATURES AND SEAL OF THE ISSUING ORGANIZATION AND CONSULTING ORGANIZATION	95
XIII. APPENDICES	96

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

I. PERSONS RESPONSIBLE FOR THE CONTENTS OF THE PROSPECTUS

1. Tổ chức phát hành

1. Issuing Organization

Ông Phan Văn Tới

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Mr. Phan Van Toi

Position: Chairman of the Board of Directors

Ông Đoàn Minh Duy

Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Mr. Doan Minh Duy

Position: Member of the Board of Directors and

Chief Executive Officer

Ông Phạm Văn Hậu

Chức vụ : Trưởng Ban Kiểm soát

Mr. Pham Van Hau

Position: Head of the Supervisory Board

Bà Liễu Minh Hiền

Chức vụ : Kế toán trưởng

Ms. Lieu Minh Hien

Position: Chief Accountant

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.

We hereby confirm that the information and data contained in this Prospectus are accurate and truthful, and we undertake full responsibility for the accuracy and completeness of such information and data. To the best of our knowledge and within the scope of our responsibility, we confirm that there are no misleading statements or omissions that may materially affect the information presented in this Prospectus.

2. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh

2. Consulting Organization

Bao Viet Securities Joint Stock Company – Ho Chi Minh City Branch

Ông Nguyễn Văn Khánh

Chức vụ : Giám đốc Tư vấn Tài chính doanh nghiệp
Phụ trách khu vực Phía Nam

MR Nguyễn Văn Khánh

Position: Director of Corporate Finance Advisory –

Southern Region

(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)

(Based on the Authorization Letter No. 09/2026/UQ-BVSC dated January 2nd, 2026 issued by the Chief Executive Officer of Bao Viet Securities Joint Stock Company)

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 cẩn 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.

This Prospectus forms part of the application dossier for the additional public offering of shares and has been prepared with the participation of Bao Viet Securities Joint Stock Company – Ho Chi Minh City Branch pursuant to Contract No. 43/2025/BVSC.HCM-CCI/TV-PH.NY dated June 16th, 2025 signed with Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company. Within the scope of our responsibility and based on the information available to us, we confirm that the analysis, assessment and wording used in this Prospectus have been prepared in a reasonable and prudent manner on the basis of the information and data provided by Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO. II. RISK FACTORS

1. Rủi ro về kinh tế:

1. Economic Risks

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.

The stability of macroeconomic factors plays a crucial role in the development of the economy in general and enterprises in particular. Business performance and growth prospects require enterprises to promptly adapt to changes in the business environment. Economic risk is considered a systematic risk. Analysis of the macroeconomic environment helps anticipate the potential impact of risk factors on growth strategies and ensures the sustainability of business operations.

Tốc độ phát triển kinh tế: *Economic Growth Rate*

Ti lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2009-2024
Vietnam's GDP growth rate for the period 2009-2024



Nguồn: Tổng cục thống kê

Source: General Statistics Office

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.

During the period 2020–2024, the global economic and political environment experienced many complex developments. The COVID-19 pandemic and climate change significantly affected the economic growth of countries around the world. According to data from the General Statistics Office, Vietnam's GDP growth reached 2.87% in 2020 and 2.55% in 2021, a decrease of 0.32 percentage points compared to 2020 and the lowest level during the period 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.

In 2022, along with the rest of the world, the Vietnamese economy faced unpredictable developments such as the Russia–Ukraine military conflict, which created negative spillover effects on global economies, including Vietnam. In addition, global supply chain disruptions caused by the COVID-

19 pandemic and the surge in commodity and input material prices posed significant challenges. However, thanks to appropriate policy measures implemented by the Vietnamese Government, the economy experienced a strong recovery. GDP growth reached 8.12% compared with 2021, the highest level in the past ten years. In 2023, macroeconomic conditions remained stable, with GDP growth reaching 5.05% compared with 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.

In 2024, the global economic and political landscape continued to experience complex fluctuations. Ongoing geopolitical risks such as U.S.–China competition and the prolonged Russia–Ukraine military conflict continued to exert additional pressure on global energy and food supplies, while tensions in the Middle East, including the Israel–Hamas conflict, further contributed to global uncertainty. The global economy showed signs of recovery but remained uneven. The United States led with relatively strong growth, while Europe struggled with slow growth and potential recession risks. China also faced difficulties in its post-pandemic economic recovery and the effects of strict regulatory policies. In Vietnam, the economy encountered several challenges such as high input material prices, rising inflation, and the slow recovery of the real estate market.

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.

Additionally, climate change and extreme weather events such as droughts and floods had significant impacts on agricultural production and people's livelihoods. However, thanks to timely support policies implemented by the Government and the effective implementation of Free Trade Agreements (FTAs), Vietnam maintained macroeconomic stability and continued to be an attractive destination for foreign investment. Vietnam's GDP growth reached 7.09% in 2024 compared to the previous year, lower only than the growth rates recorded in 2018,

2019, and 2022 during the period 2011–2024, and exceeding the Government's target of 6–6.5%.

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 Chí.

In 2025, the Government has set a target for economic growth (GDP) of 8.3%–8.5%. Meanwhile, international organizations such as the World Bank (WB), Asian Development Bank (ADB), Organization for Economic Co-operation and Development (OECD), and the International Monetary Fund (IMF) forecast Vietnam's economic growth in 2025 to range from 6.1% to 6.6%. According to data from the General Statistics Office under the Ministry of Finance, Vietnam's GDP in the third quarter of 2025 increased by 8.23% year-on-year. As a result, GDP growth for the first three quarters of 2025 reached 7.85% compared with the same period of the previous year. These growth rates are the highest recorded in the past 11 years, except for 2022, when growth surged following the recovery from the COVID-19 pandemic.

Vietnam is expected to effectively leverage free trade agreements (FTAs) such as the Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership (CPTPP) and the EU–Vietnam Free Trade Agreement (EVFTA) to expand export markets and continue improving the investment framework, thereby facilitating foreign investors and enhancing the attraction of foreign direct investment (FDI). At the same time, the Government is accelerating the disbursement of public investment, particularly for national key projects, in order to create additional momentum for economic development. However, the

global economy continues to face numerous risks and challenges, including geopolitical conflicts and tensions, fragile global supply chains due to geopolitical instability and supply shortages, inflation that is easing but remains relatively high, as well as risks of rising interest rates and exchange rate volatility. In addition, new economic policies introduced by the administration of U.S. President Donald Trump are expected to have significant impacts on the global economy as well as on many countries, including Vietnam. Fluctuations in the macroeconomic environment may directly affect the production and business activities of economic entities participating in the economy, including Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.

- Rủi ro lãi suất: Interest Rate Risk

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.

Interest rate risk arises when an enterprise utilizes bank borrowings. An increase in bank interest rates leads to higher borrowing costs, which may adversely affect the enterprise's profitability.

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

Refinancing Rate and Rediscount Rate Over the Years



Nguồn: Ngân hàng Nhà Nước/ Source: State Bank of Vietnam

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.

In 2023, key macroeconomic factors such as inflation and exchange rates remained stable, enabling the State Bank of Vietnam (SBV) to maintain an accommodative monetary policy. In addition, low credit growth resulted in excess liquidity within the banking system, thereby reducing pressure on capital mobilization. The decline in funding costs for commercial banks provided a basis for adjustments in interest rates, thereby promoting credit growth and supporting the overall economic recovery. According to the SBV, by the end of 2023, the average lending interest rate for new loans was 6.7% per year.

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.

In 2024, the SBV continued to maintain policy interest rates at relatively low levels to guide the market toward reducing lending rates in order to support businesses and individuals. In practice, the average lending interest rate for new loans was approximately 6.65% per year, representing a decrease of 0.59 percentage points per year. In particular, the four state-owned commercial banks (the "Big 4") reduced lending rates by approximately 1% compared with the end of 2023, while the average deposit interest rate for new deposits was 4.03% per year, increasing by 0.71 percentage points per year.

In addition, the SBV also introduced changes in the mechanism for managing credit growth, targeting system-wide credit growth of approximately 15% in 2024, with adjustments depending on actual developments. This policy allows credit institutions to be more proactive in expanding credit in order to meet the capital needs of the economy.

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.

In 2025, the SBV is expected to target system-wide credit growth of approximately 16%, while also aiming to control inflation and maintain stability in the value of the Vietnamese currency and the exchange rate. Experts forecast that the SBV will continue to pursue an accommodative monetary policy and maintain relatively low interest rates in order to stimulate economic growth. Lending rates are expected to remain stable in the first half of the year before increasing again in the latter part of the year.

However, the management of lending interest rates faces significant challenges due to pressure from international markets and domestic economic conditions. Fluctuations in the U.S. dollar, together with tensions in foreign currency supply and demand, may require the SBV to prioritize exchange rate stability.

Over the years, market interest rates have experienced continuous fluctuations with various policies being introduced, such as monetary easing policies, reductions in deposit interest rates, and adjustments in lending rates... These changes have had a considerable impact on the business operations of enterprises.

- Rủi ro lạm phát:

Inflation Risk

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 chỉ tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Fluctuations in inflation may directly and indirectly affect economic participants in general and the business activities of enterprises in particular. Rising inflation may lead to increased operating costs and may also affect the discount rate applied to investment capital, thereby reducing the present value of future cash flows. Conversely, deflation may also pose risks to businesses as it is often associated with declining market demand and reduced consumer spending across the economy.

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 bình 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.

During the 2015–2020 period, prudent macroeconomic management helped maintain inflation at a stable level of below 4%. In 2021, despite the impacts of the Russia–Ukraine conflict and disruptions in global supply chains caused by the COVID-19 pandemic, Vietnam successfully controlled inflation at 1.84%, which was considered a notable achievement amid the global trend of high inflation. In 2022, inflation increased slightly to 3.21%, with Vietnam remaining among the few countries maintaining moderate inflation levels. In 2023, Vietnam’s average inflation rate was 3.25%, meeting the target set by the National Assembly of keeping inflation below 4.5%. This marked the 12th consecutive year in which Vietnam maintained single-digit inflation since the high inflation period in 2011, thereby contributing to macroeconomic stability, creating a solid foundation for sustainable economic growth, and strengthening the confidence of citizens, businesses, and foreign investors in the domestic currency and Vietnam’s business environment.

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.

In 2024, global inflation continued its downward trend, moving closer to price stability targets. In Vietnam, the Consumer Price Index (CPI) in 2024 increased by an average of 3.63% compared with 2023, which was below the National Assembly’s target of 4%–4.5% and lower than several countries in the region such as Thailand (4.3%) and Indonesia (5.1%). This also marked the 13th consecutive year that Vietnam maintained single-digit inflation. These results demonstrate Vietnam’s ability to effectively manage external price shocks while utilizing monetary policy tools efficiently to stabilize domestic prices

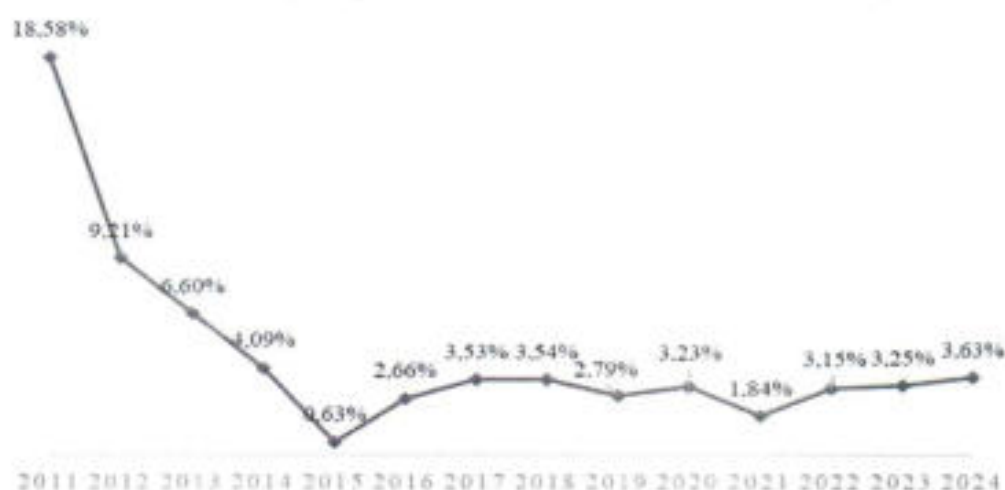
Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), lạm phát toàn cầu dự kiến giảm từ 5,8% năm 2024 xuống còn 4,3% năm 2025. Tuy nhiên, nhiều yếu tố có thể tạo áp lực lạm phát trong năm 2025: xung đột quân sự ở một số quốc gia leo thang căng thẳng, diễn biến khó lường, có nguy cơ lan rộng; cạnh tranh thương mại giữa các 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.

According to the International Monetary Fund (IMF), global inflation is expected to decline from 5.8% in 2024 to 4.3% in 2025. However, several factors may continue to create inflationary pressures in 2025, including escalating military conflicts in certain regions, increasingly intense trade competition among major economies, and extreme weather events that could disrupt global supply chains and increase transportation costs. In particular, tax policies introduced during the term of U.S. President Donald Trump may lead to retaliatory responses from other countries. Rising protectionism and trade barriers could intensify trade tensions and disrupt global supply chains, potentially triggering a new wave of inflation. In addition, the continued implementation of the market-based pricing roadmap for state-regulated services, such as electricity prices, tuition fees, and healthcare service charges, based on the principle of fully reflecting all relevant cost factors, may contribute to an increase in the Consumer Price Index (CPI) in 2025.

Lạm phát bình quân các năm (2011 – 2024)

Average Inflation Rate Over the Years (2011–2024)



Nguồn: Tổng cục thống kê./ Source: General Statistics Office

2. Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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.

2. Legal Risks

The business operations of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company are currently governed by the Law on Enterprises, the Law on Securities, the Law on Export and Import Duties, the Land Law, the Law on Real Estate Business, as well as construction regulations, particularly subordinate legal documents and implementing guidelines. At present, the above-mentioned laws are being amended and supplemented to better align with market conditions. Therefore, any changes in the legal framework may, to a certain extent, affect the Company's management and business operations.

3. Rủi ro đặc thù: Specific Risks

- Rủi ro cạnh tranh:

- *Competitive Risks*

+ 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.

+ *Industrial Park Business: Competition among industrial parks has become increasingly intense as they seek to attract investment capital, technology, and labor by improving service quality, infrastructure, and workforce resources, as well as by offering incentive policies. Industrial parks compete for market share and attempt to attract both domestic and foreign investors by offering attractive incentives, well-developed infrastructure, and professional support services. At the same time, ecological industrial park models are increasingly being developed to meet environmental protection requirements and sustainable development objectives.*

+ 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.

+ *Petroleum Trading Business: Crude oil prices fluctuate due to global geopolitical developments, supply decisions of OPEC, and global demand...making it difficult for enterprises to formulate long-term business plans. In addition, competition among distributors and agents through discounts and selling prices places pressure on profit margins. Furthermore, the growing trend toward electric vehicles and fuel-efficient technologies may reduce future demand for petroleum products. These factors may also affect the Company's petroleum trading activities.*

- **Rủi ro về các yếu tố đầu vào:**

- ***Input Factor Risks***

+ 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.

+ *Industrial Park Business: Input risks in the industrial park business are primarily associated with infrastructure, market conditions, legal regulations, environmental requirements, and pricing factors. These risks may include inconsistent technical infrastructure (transportation, electricity, water supply), land price fluctuations, legal and environmental regulations, competitive pressures, and macroeconomic factors affecting the industrial real estate market.*

+ 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.

+ *Petroleum Trading Business: Risks include fluctuations in crude oil prices, financial risks associated with payments, transportation costs and incidental expenses (especially cash transactions), as well as operational risks related to petroleum import procedures, transportation, and unsafe storage of goods, which may result in accidents such as fires, explosions, or environmental damage.*

- **Rủi ro nguồn nhân lực:**

- ***Human Resource Risks***

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 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.

Due to the nature of its businesses in industrial parks and petroleum trading, the Company does not face significant pressure regarding labor supply. However, effectively operating these business segments requires experienced personnel who have worked with the Company for a long period of time and are familiar with daily operational procedures. Therefore, the Company requires a stable workforce to operate these business segments effectively. The Company actively mitigates this risk by ensuring good working conditions and employee benefits, regularly providing training to enhance employees' professional skills, and recruiting, identifying, and developing middle management personnel. In addition, senior management staff are regularly trained or self-trained to improve their professional and managerial capabilities. This workforce structure has historically experienced relatively low turnover. As a result, the risk of losing middle and senior management personnel is considered relatively low.

4. Rủi ro đợt chào bán:

4.Risks Related to the Offering

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.

In recent years, the stock market has continued to serve as an effective capital mobilization channel as Vietnam's macroeconomic environment becomes increasingly stable. Many companies have conducted capital increases, resulting in a large supply of shares and bonds entering the market. The large supply of securities

has intensified competition among newly issued shares. This represents a significant risk for the additional share offering of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. Investor sentiment is also a factor that may affect the success of the offering. In recent years, the stock market has experienced significant fluctuations, with many stocks showing wide price volatility, which has affected investors' assets. As a result, investors may adopt a more cautious approach when selecting new investment opportunities. Given the competition from numerous listed securities, investor preferences represent a potential risk for the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's additional share offering.

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 Củ 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.

However, based on the Company's business performance in recent years and its future growth potential and prospects, the shares of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company are expected to attract increasing interest from investors. Furthermore, in this offering, the Company will offer shares to existing shareholders. Therefore, the risk associated with the offering is considered relatively low, as the targeted investors are existing shareholders who are already familiar with the Company's development strategy, business performance, and management capabilities. This factor is expected to contribute positively to the success of the offering.

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, ĐHDCD 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.

In the event that the offered shares are not fully subscribed and the capital raised does not meet expectations, the Board of Directors will rebalance available funding sources to ensure the proper use of capital in line with the offering objectives. In addition, the General Meeting of Shareholders has authorized the Board of Directors to distribute fractional shares arising from rounding and unsubscribed shares to other investors under appropriate terms and conditions, provided that the selling price is not lower than the offering price for existing shareholders.

5. Rủi ro pha loãng:

5. Dilution Risks

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.

After the Company issues additional shares to increase its charter capital, the number of outstanding shares in the market will increase accordingly. This increase in the number of outstanding shares may result in share dilution.

Common dilution effects include: (i) Dilution of earnings per share (EPS), (ii) Dilution of book value per share, (iii) Dilution of ownership and voting rights, (iv) Dilution of the reference price on the ex-rights trading date

- **Về thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS:**
- **Earnings Per Share (EPS)**

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

EPS = Profit after tax / Average number of outstanding shares

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

According to the Company's audited financial statements, the EPS for 2024 was VND 1,650 per share.

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.

After completion of the offering, the Company's basic EPS may decline as profit after tax will be distributed over a larger number of shares. However, this will also depend on the amount of capital raised from the offering and the profits generated from investments funded by the offering proceeds.

- **Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:**
- **Dilution of Book Value Per Share**

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

Book Value = Equity / (Number of issued shares – Treasury shares)

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

As of December 31st, 2024, the Company's book value per share was VND 15,539

per share.

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.

After completion of the offering, the book value per share may change due to changes in the number of outstanding shares and the growth rate of shareholders' equity. If the additional shares are issued at a price lower than the book value, the increase in the number of shares outstanding may exceed the growth rate of equity in the short term, thereby reducing the Company's book value per share.

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

▪ ***Dilution of Ownership and Voting Rights***

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).

The ownership percentage and voting rights of existing shareholders will decrease in proportion to the portion of subscription rights that existing shareholders choose not to exercise in this offering (compared with the time before the record date for exercising subscription rights).

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

▪ ***Dilution of Reference Price on the Ex-rights Trading Date***

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.

The share price of CCI will be adjusted in accordance with regulations on the ex-rights trading date if the market price on the subscription date is higher than the offering price.

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

The diluted price when new shares are issued is determined by the following formula:

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

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.
- IR: tỷ lệ vốn tăng.
- PR: giá phát hành cổ phần mới.

Where:

- P: Market price of the share after dilution
- P_{t-1}: Market price of the share before dilution
- IR: Capital increase ratio
- PR: Issue price of the new shares

Tham khảo: Illustration:

- P_{t-1}: giá sử, giá cổ phiếu CCI trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu.
- *P_{t-1}: Assuming that the share price of CCI before the ex-rights trading date is VND 22,000 per share.*
- PR: giá phát hành cổ phần mới là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- *PR: The issue price of the new shares is VND 10,000 per share.*
- IR: tỷ lệ vốn tăng là 33,33% (tỷ lệ 3:1).
- *IR: The capital increase ratio is 33.33% (ratio 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: the reference price of CCI shares on the ex-rights trading date for the new share offering to increase charter capital is calculated as follows:*

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

6. Rủi ro quản trị công ty:

6. Corporate Governance Risks

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:

Risks arising from weak corporate governance represent potential risks that may significantly affect the long-term and sustainable development of an enterprise and may cause losses to shareholders. These risks may arise from the following factors:

- 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.

- *Risk arising from the absence or delayed replacement of key management personnel, or from a lack of alignment between interests and responsibilities among different management levels, which may adversely affect corporate governance.*
- 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.
- *Risks related to shareholder structure: This risk arises when the Company's shareholder structure becomes highly dispersed and significantly diluted among small shareholders, which may make it difficult for the Company to obtain shareholder approvals (for example, failure to reach the quorum required under the Company's Charter), or may lead to conflicts of interest among different shareholder groups, thereby affecting the Company's operational direction and strategic leadership.*
- 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.
- *Conflict of interest risks within the Company: These risks arise when insiders, managers, or executives use information obtained through their positions for personal benefit; or when transactions between the Company and related parties are conducted without adherence to principles of fairness and voluntariness, potentially resulting in losses of capital, assets, or other resources of the Company.*
- 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.
- *Risks related to inadequate or delayed disclosure of information, such as late disclosure of information by insiders or transactions conducted by insiders or their related persons... which may affect the rights and interests of external shareholders and investors.*

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.

To strengthen corporate governance, the Board of Directors has gradually developed

and improved internal governance procedures and regulations in a more professional and specialized manner, enhancing the role of each Board member and promptly addressing issues arising during the Company's operations. This approach aims to maximize shareholders' interests while ensuring strict compliance with reporting and information disclosure requirements in accordance with applicable laws and regulations.

7. Rủi ro khác:

7. Other Risks

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 Cù Chí.

Certain risk factors are considered force majeure events, such as natural disasters, wars, or large-scale epidemics. Although these risks occur infrequently, if they do occur, they may have severe consequences and directly affect the business operations and development of Cù Chí Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company.

III. CÁC KHÁI NIỆM.

III. GLOSSARY OF TERMS

CCI:	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chí.
CCI:	<i>Cù Chí Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company.</i>
Công ty/Cidico:	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chí.
Company / Cidico:	<i>Cù Chí Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company.</i>
UBCKNN:	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
SSC	<i>State Securities Commission of Vietnam.</i>
CTCP:	Công ty Cổ phần.
JSC	<i>Joint Stock Company.</i>
DHDCD:	Đại hội đồng cổ đông.
GMS	<i>General Meeting of Shareholders.</i>
HĐQT:	Hội đồng Quản trị.
BOD	<i>Board of Directors.</i>

BKS:	Ban kiểm soát.
<i>SB</i>	<i>Supervisory Board.</i>
BCTC:	Báo cáo tài chính.
<i>FS</i>	<i>Financial Statements.</i>
BCKT:	Báo cáo kiểm toán.
<i>AR</i>	<i>Audit Report.</i>
DTT:	Doanh thu thuần.
<i>Net Revenue</i>	<i>Net Sales Revenue.</i>
VĐL:	Vốn điều lệ.
<i>Charter Capital</i>	<i>Charter Capital.</i>
LNST:	Lợi nhuận sau thuế.
<i>PAT</i>	<i>Profit After Tax.</i>
TTS:	Tổng tài sản.
<i>Total Assets</i>	<i>Total Assets.</i>
HTK:	Hàng tồn kho.
<i>Total Assets</i>	<i>Total Assets.</i>
VCSH:	Vốn chủ sở hữu.
<i>Equity</i>	<i>Owners' Equity.</i>
BHXH	Bảo hiểm xã hội.
<i>SI</i>	<i>Social Insurance.</i>
BHYT	Bảo hiểm y tế.
<i>HI</i>	<i>Health Insurance.</i>
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
<i>SBV</i>	<i>State Bank of Vietnam.</i>
HEPZA:	Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh. (<i>Ho Chi Minh City Export Processing and Industrial Zones Authority</i>)

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

IV.SITUATION AND CHARACTERISTICS OF CU CHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

1.General Information about Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.

- Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CÙ CHI
- *Full name: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY*
- Tên viết tắt: CIDICO
- *Abbreviation: CIDICO*
- Tên tiếng Anh: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- *English name: 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.
- *Enterprise Registration Certificate: No. 0302704764 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on August 27th, 2002, with the 13th amendment issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance on October 10th, 2025.*
- Trụ sở chính: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh
- *Head Office: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam*
- Điện thoại: (028) 3892 0587
- *Telephone: (028) 3892 0587*
- Fax: (028) 3892 1008
- *Fax: (028) 3892 1008*
- Website: www.cidico.com.vn
- *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).
- *Charter Capital: VND 177,438,650,000. (In words: One hundred seventy-seven billion four hundred thirty-eight million six hundred fifty thousand Vietnamese dong)*
- 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.
- *Main business activities: Real estate business and land use rights trading owned, used, or leased by the Company, including: Construction of factories and warehouses for sale and lease, Real estate transfer, Restaurant business within industrial zones, Investment in construction and operation of industrial zone*

infrastructure.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám đốc
 - *Legal representative: Mr. Doan Minh Duy – Chief Executive Officer (CEO)*
 - Mã cổ phiếu: CCI
 - *Stock code: CCI*
 - Sàn đăng ký niêm yết: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
 - *Listing exchange: Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE)*
2. **Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi:**

2. History and Development of Cu Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.

Công Ty Thương Mại Củ 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 Củ Chi là Công ty hoạt động theo hình thức doanh nghiệp Nhà nước.

Cu Chi Trading Company was established under Decision No. 21/QĐ-UB dated September 29, 1992 issued by the Ho Chi Minh City People's Committee. The company was formed through the merger of: Materials Supply Company and General Trading Company and the addition of functions from the Export Production and Trading Union (CIMEX). Cu Chi Trading Company operated as a state-owned enterprise.

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.

At the beginning of its operations, the Company had an initial state capital allocation of VND 1.628 million. With strong support from city and district authorities and the efforts of all employees, the Company gradually expanded and strengthened its operations.

Năm 1997, Công Ty Thương Mại Củ 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 Củ Chi, Huyện Củ 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.

In 1997, the Prime Minister assigned the Company as the investor of the Northwest Cu Chi Industrial Park infrastructure development and business project in Cu Chi District, Ho Chi Minh City under Decision No. 405/TTg dated June 11, 1997. Approximately 50% of the land in the industrial park planning area was public land, which facilitated site clearance and compensation activities.

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 Chí 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 Cù Chí thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chí 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.

During the restructuring of the Vietnamese economy and the government policy of equitizing state-owned enterprises, Cu Chi Trading Company was selected for equitization. On May 31st, 2002, the Chairman of the Ho Chi Minh City People's Committee issued Decision No. 2302/QĐ-UB to transform Cu Chi Trading Company into: Cù Chí Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company with an initial charter capital of VND 15 billion. After several capital increases, the Company's charter capital currently stands at: VND 177,438,650,000.

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.

On April 15th, 2010, the Company's shares were officially listed and traded on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) under the ticker symbol CCI.

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

After more than 30 years of establishment and development, the Company has received numerous awards and commendations:

- 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”.
- *May 2010: Commendation from the Ho Chi Minh City People's Committee under Decision No. 2147/QĐ-UB dated May 13th, 2010 for outstanding achievements in production and business activities in the city's export processing zones and industrial parks.*
- 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.
- *2012: Recognized as a Green Enterprise by Sai Gon Giai Phong Newspaper and the Department of Natural Resources and Environment for environmental protection efforts in 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.

- *2013: Commendation from the Ho Chi Minh City People's Committee for outstanding achievements in production and business activities in export processing zones and industrial parks during the period 2010–2013 contributing positively to the construction and development of the City.*
 - 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.
 - *2022: Commendation from the Ho Chi Minh City People's Committee for outstanding contributions to COVID-19 prevention and control efforts.*
 - Năm 2024, Công ty được Ban Quản Lý các KCX và KCN TP.HCM tặng giấy khen, gồm:
 - *2024: Certificates of merit from HEPZA, including:*
 - + 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;
 - + *Recognition for outstanding organization of Tet care programs for employees in industrial zones and export processing zones in Ho Chi Minh City.*
 - + 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.
 - + *Recognition for active contributions to activities of the Ho Chi Minh City Industrial Park Enterprises Association.*
3. **Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi:**
- 3. Organizational Structure of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company:**
- a. **Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi:** Không có
- a. Subsidiaries of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company: None.*
- b. **Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi:**
- b. Associated Companies of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company:*
- ✦ **Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn: HOC MON FOODS PROCESSING CORPORATION**
- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn
 - *Company name: Hoc Mon Food Processing Joint Stock Company*
 - Địa chỉ: 179 Ấp 1, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 - Address: 179 Hamlet 1, Ba Diem Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam
 - Điện thoại: (028) 3718 6699 Fax: (028) 3718 6699
 - Phone: (028) 3718 6699 Fax: (028) 3718 6699

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng)
- Charter capital: VND 150,000,000,000. (In words: One hundred fifty billion Vietnamese dong)
- 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.
- Enterprise Registration Certificate: No. 0312789319 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on May 21st, 2014, amended for the 5th time on December 26th, 2024.
- Ngành nghề kinh doanh: Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt.
- Business activities: Processing and preservation of meat and meat products.
- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi nắm giữ: 20%.
- Ownership ratio held by CCI: 20%

Sơ đồ thể hiện các Công ty liên kết của CCI



Diagram of CCI's associated companies



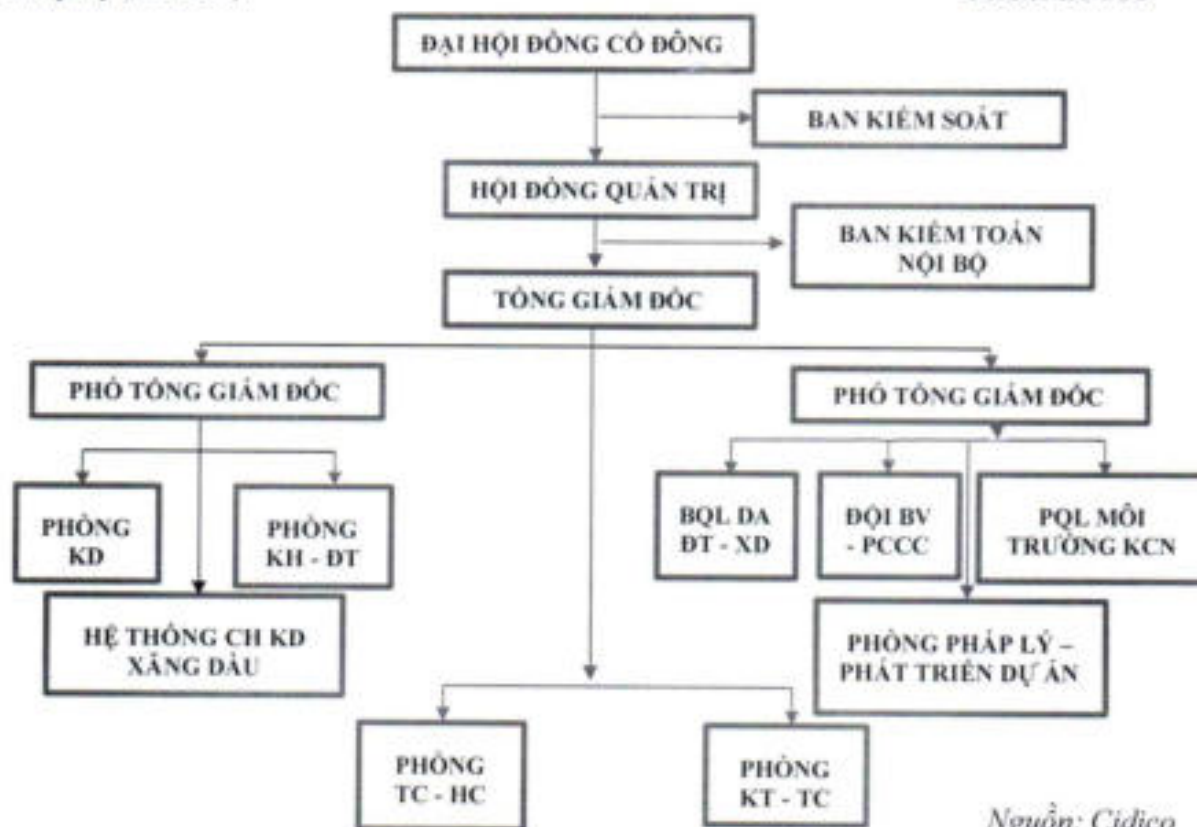
Nguồn: Cidico/ Source: CIDICO

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:

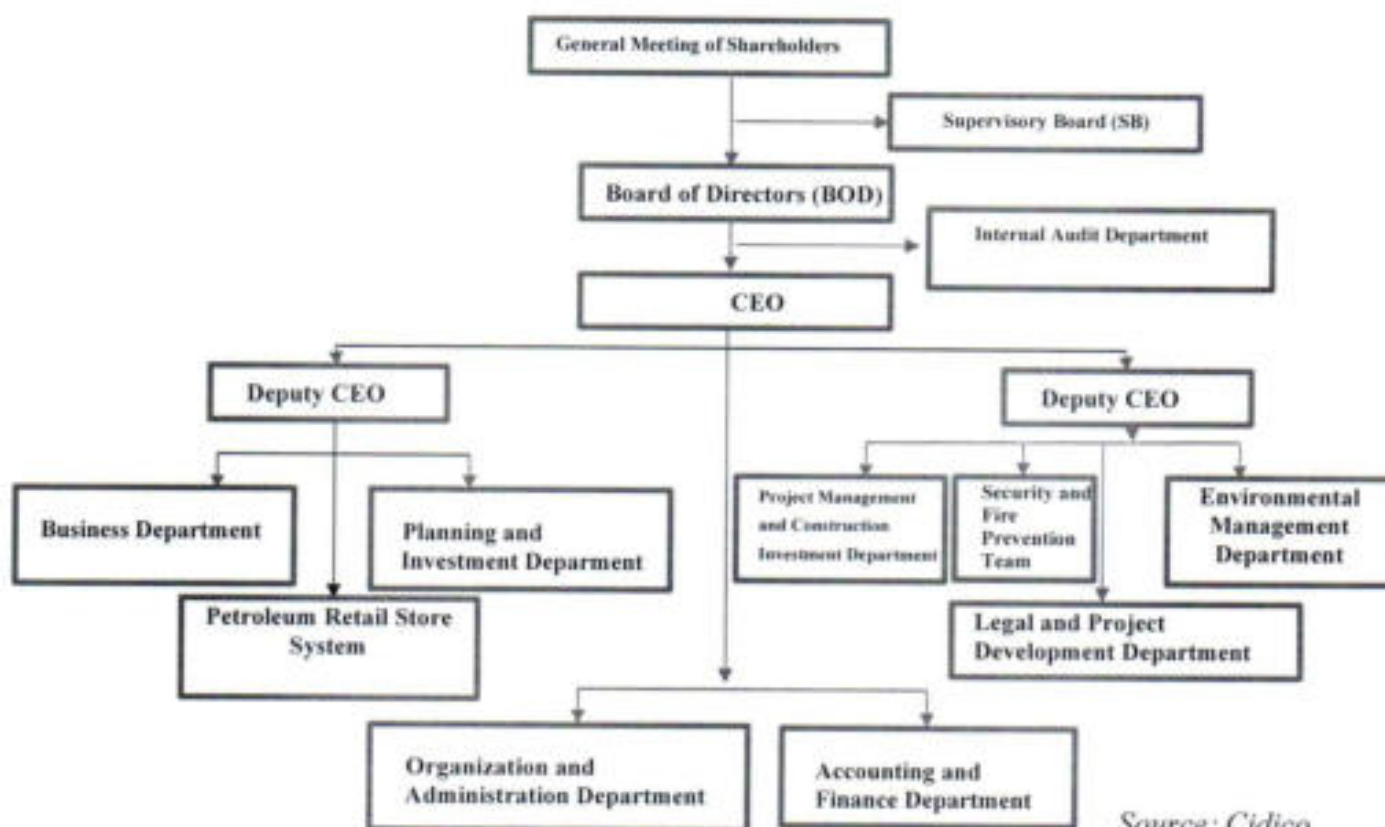
4. Corporate Governance and Management Structure of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company

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:

The corporate governance and management structure of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO) is illustrated in the following organizational chart.



Nguồn: Cidico



Source: Cidico

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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.

Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company operates in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter approved by the General Meeting of Shareholders. Based on the provisions of the Law on Enterprises and the Company's Charter, the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Board of Management are responsible for the governance, supervision, and operation of the Company.

- **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) 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. ĐHĐCD quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCD 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...
- **General Meeting of Shareholders (GMS):** *The General Meeting of Shareholders is the highest decision-making authority of the Company, consisting of all shareholders with voting rights or their authorized representatives. The GMS convenes at least once per year. The GMS decides on matters prescribed by law and the Company's Charter, including approval of the Company's annual financial statements, approval of the financial budget for the following year, and the election, dismissal, or removal of members of the Board of Directors and the Supervisory Board, among other matters.*
- **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 ĐHĐCD quy định.
- **Board of Directors (BOD):** *The Board of Directors consists of five (5) members elected by the General Meeting of Shareholders. The BOD is the governing body of the Company and has full authority, on behalf of the Company, to decide on all matters relating to the Company's objectives and interests, except for those falling under the authority of the General Meeting of Shareholders. The rights and obligations of the BOD are stipulated by law, the Company's Charter, internal regulations, and resolutions of the General Meeting of Shareholders.*
- **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

độc.

- **Supervisory Board (SB):** *The Supervisory Board consists of three (3) members elected by the General Meeting of Shareholders. It is responsible for supervising all aspects of the Company's governance and management activities. The Supervisory Board operates independently from the Board of Directors and the Board of Management.*
- **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 uỷ quyền.
- **Board of Management:** *The Board of Management consists of the Chief Executive Officer (CEO) and the Deputy Chief Executive Officers, who are appointed by the Board of Directors. The CEO is responsible for the daily operations of the Company and is accountable to the Board of Directors for the performance of assigned rights and duties. Deputy CEOs perform tasks assigned or authorized by the CEO.*
- **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.
- **Internal Audit:** *The Internal Audit function assists the Company in achieving its objectives by applying a systematic and disciplined approach to evaluate and improve the effectiveness of risk management, internal control, and governance processes.*
- **Các phòng ban chức năng và Cửa hàng kinh doanh**
- **Functional Departments and Petroleum Retails Stores**
 - **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.
 - **Organization and Administration Department:** *This department advises and assists the Board of Management in human resource management, labor and salary policies, administrative management, and the implementation of government policies and regulations applicable to employees. It also coordinates and manages general administrative activities of the Company.*
 - **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.

- **Accounting and Finance Department:** *This department assists the Board of Management in the management of capital and assets, as well as accounting and statistical activities throughout the Company, including joint ventures, partnerships, and foreign investment activities... in accordance with financial management regulations and Vietnamese Accounting Standards under the Accounting Law.*
- **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...
- **Business Department:** *This department advises the Board of Management on the management of petroleum retail stores and petroleum distribution agents. It also assists in negotiating, drafting, and monitoring the implementation of economic contracts in accordance with its functions. Additionally, the department regularly forecasts supply-demand trends and market prices to support the Company's business operations.*
- **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...
- **Planning and Investment Department:** *This department advises the Board of Management on strategic planning and corporate development objectives and proposes appropriate business strategies aligned with the Company's operating conditions. It is responsible for preparing periodic plans, monitoring implementation progress, and compiling reports and analyses on plan execution. It also assigns annual targets to departments and units and monitors their performance...*
- **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 tình 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) ...

- **Legal and Project Development Department:** *This department coordinates, supports, and provides guidance to enterprises within the industrial park regarding procedures for obtaining Land Use Right Certificates, Investment Registration Certificates, and other legal procedures, when requested and in accordance with agreements between the Company and enterprises. It also reviews the legal status of land areas managed by the Company, updates procedures for obtaining land use rights certificates, and adjusts land lease contracts in accordance with land regulations. The department advises the Board of Management in coordinating with site clearance and compensation authorities and relevant government agencies to develop and submit compensation, site clearance, and resettlement plans for approval by competent authorities. Prepare detailed implementation plans and submit periodic reports to the Board of Management on work results and progress, including proposals and recommendations (if any)*
- **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)...
- **Project Management and Construction Investment Department:** *Advise the Board of Management on preparing implementation schedules for construction investment projects; organize the execution of surveys and construction designs; carry out procedures for appraisal and approval of designs, cost estimates and total project estimates; conduct bidding or selection processes and prepare contracts with consulting firms, construction contractors and equipment suppliers. The department is also responsible for organizing technical management, supervising the quality of equipment and construction works, conducting testing, commissioning and handover of projects for operation, and completing project completion documentation. In addition, it organizes the management and operation of technical infrastructure facilities within the Industrial Park, conducts periodic inspections, and performs maintenance and repair of the Industrial Park infrastructure (except for the centralized wastewater treatment plant)...*
- **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 **Industrial Park Environmental Management Department:** *Manage and operate the centralized wastewater treatment plant. Ensure the continuous operation of the wastewater collection and treatment system in compliance with environmental standards; regularly and periodically maintain and service the equipment system of the Industrial Park's centralized wastewater treatment plant to ensure that wastewater treatment meets the prescribed standards, prevent operational incidents, and promptly address any incidents that may occur. Develop and submit wastewater treatment costs and service fee levels to the Board of Management for approval; organize the collection of wastewater treatment fees in accordance with the actual discharge volume, ensuring sufficient funding for the stable and continuous operation of the Industrial Park's centralized wastewater treatment plant...*
- 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 tuần 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 **Security and Fire Prevention Team:** *Regularly review, study, and propose measures to ensure the safety and security of the Company in terms of public security, social order, and fire prevention and firefighting. Carry out internal security activities, protect the Company's assets, conduct patrols to maintain security and order within the Industrial Park, organize self-defense and fire prevention and firefighting forces, and participate in environmental protection activities within the Company, its affiliated units, and the Industrial Park.*
- 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.
- o **Petroleum Retail Stores:** *Organize wholesale and retail sales of gasoline, diesel, lubricants, gas, and other related services depending on the operating conditions of each store. Prepare financial settlement and statistical reports on a monthly, quarterly, annual, or ad hoc basis as required by the Company's functional departments.*

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

5. Information on Parent Company, Subsidiaries of Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company, Companies exercising control or holding controlling shares in Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company, companies in which Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company holds controlling interests or significant equity stakes during 2023, 2024, and up to the present time.

- Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- *Parent company of Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company in 2023, 2024, and up to the present time: None.*
- Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- *Subsidiaries of Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company in 2023, 2024, and up to the present time: None.*
- 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 Củ Chi trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại: Không có.
- *Companies exercising control or holding controlling shares in Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company in 2023, 2024, and up to the present time: None.*
- Những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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.
- *Companies in which Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company holds controlling interests or controlling equity stakes in 2023, 2024, and up to the present time: None.*

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

6. Information on Changes in Charter Capital Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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.

Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company has operated as a joint stock company under Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 issued on August 27th, 2002, with an initial charter capital of VND 15,000,000,000.

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

Information on the Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint

Stock Company's capital increases is as follows:

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

				hữu tỉ lệ: 2:1		
5	28/01/2016	43.452.450.000	177.438.650.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu tỉ lệ: 2:1	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Thông nhất

Capital increase No.	Completion Date of Capital Increase	Additional Charter Capital (VND)	Charter Capital After Increase (VND)	Method of Capital Increase	Approving Authority	Auditor's Opinion
1	17 th Feb 2006	15.000.000.000	30.000.000.000	Share issuance to existing shareholders at a ratio of 53.33%; issuance to employees at a ratio of 3:1	Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2006 dated 17 th Feb 2006; Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 – 2nd amendment dated 16 th Mar 2006	Approved.

2	25 th Jul 2007	30.000.000.000	60.000.000.000	Share issuance to existing shareholders at a ratio of 3:1; issuance to strategic partners; issuance to employees	Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2007 dated 17 th Mar 2007; Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 – 3rd amendment dated 07 th Aug 2007	Approved.
3	01 st Oct 2009	30.000.000.000	90.000.000.000	Share issuance to existing shareholders at a ratio of 2:1	Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2009 dated 21 st Mar 2009; Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 – 5th amendment dated 26 th Oct 2009	Approved.
4	16 th Aug 2012	43.986.200.000	133.986.200.000	Share issuance to existing shareholders at a ratio of 2:1	State Securities Commission	Approved.
5	28 th January 2016	43.452.450.000	177.438.650.000	Share issuance to existing shareholders at a ratio of 2:1	State Securities Commission	Approved.

Nguồn: Cidico

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

Capital increases No. 1, 2, and 3 were implemented when the Company had not yet become a public company.

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

Since operating under the joint stock company model, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company has not carried out any charter capital reduction.

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

7.Information on major capital contributions and divestments of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company in other enterprises:

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

During the past two years and up to the present time, the Company has not made any capital contributions.

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:

In 2024 and 2025, the Company carried out the divestment of its investment in Viet A Commercial Joint Stock Bank, specifically as follows:

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

YEAR	NAME	Before Divestment		After Divestment	
		Number of Shares	Percentage (%)	Number of Shares	Percentage (%)
2024	Viet A Commercial Joint Stock Bank	7.622.519	1,41%	6.467.319	1,20%

2025	Viet A Commercial Joint Stock Bank	6.467.319	1,20%	5.397.319	1,0%
------	------------------------------------	-----------	-------	-----------	------

Source: 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.

On October 6th, 2025, the Company received an additional 2,762,887 shares from the bonus share issuance by Viet A Commercial Joint Stock Bank (VAB) at a ratio of 10,000:5,119. After receiving the bonus shares, the total number of VAB shares held by the Company increased to 8,160,206 shares, representing 1% of VAB's total outstanding shares.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành:

8.Information on Outstanding Securities

a. Cổ phiếu phổ thông:

a. Ordinary shares:

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

Shareholder structure as of August 29th, 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

No.	Shareholders	Number of Shareholders	Number of shares	Par Value (VND)	Ownership (%)
I	Domestic shareholders	337	17.123.555	171.235.550.000	96,50
1	Organization	12	10.637.995	106.379.950.000	59,95
2	Individuals	325	6.485.560	64.855.600.000	36,55
II	Foreign shareholders	19	417.550	4.175.500.000	2,35
1	Foreign organizations	03	700	7.000.000	0,0004
2	Economic organizations with foreign investors holding more than 50% of charter capital	0	0	0	0
3	Individuals	16	416.850	4.168.500.000	2,35
III	Treasury shares	01	202.760	2.027.600.000	1,14
	Total	357	17.743.865	177.438.650.000	100

b. Cổ phiếu ưu đãi: không có.

b. Preferred shares: None.

c. Các loại chứng khoán khác: không có.

c. Other securities: None.

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

9. Information on Foreign Ownership Ratio:

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

a. Maximum foreign ownership ratio at Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company

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 Củ Chi, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi là 0%.

Pursuant to Official Letter No. 2122/UBCK-PTTT dated May 18th, 2021 and Official Letter No. 693/UBCK-PTTT dated January 21st, 2026 issued by the State Securities Commission of Vietnam regarding the notification dossier on the maximum foreign ownership ratio of Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company, the maximum foreign ownership ratio at the Company is 0%.

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

b. Maximum foreign ownership ratio in Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company according to the resolution of the General Meeting of Shareholders and the Company Charter: Not specified.

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

c. Current foreign ownership ratio at the Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company:

- 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 Củ Chi.
- *According to the shareholder list finalized on August 29th, 2025, foreign shareholders currently hold 417,550 CCI shares, representing 2.35% of the charter capital of Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company.*
- Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 30/09/2025 đã ủy 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 Củ 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%.
- *The Extraordinary General Meeting of Shareholders held on September 30th, 2025 authorized the Board of Directors to implement the share issuance. Accordingly, the Board of Directors issued Resolution No. 09/NQ-HĐQT dated October 10th, 2025, stipulating that for this offering, if all existing shareholders fully exercise their subscription rights in proportion to their shareholdings, the foreign ownership ratio at Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company will remain unchanged. In the event that there are unsubscribed shares remaining after the allocation to existing shareholders,*

the Board of Directors will prioritize distribution to domestic investors in order to ensure compliance with the maximum foreign ownership limit, which shall not exceed the current foreign ownership ratio of 2.35% at the Company.

10. Hoạt động kinh doanh:

10. Business Operations:

10.1. Hoạt động kinh doanh xăng dầu:

10.1. Petroleum Trading Activities:

- **Mô tả sản phẩm chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng:**
- *Description of main products, business process, and applied technology:*

- **Mô tả sản phẩm:**

- *Product description:*

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.

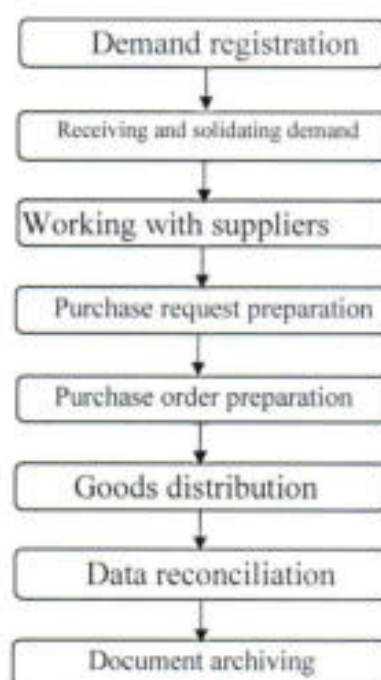
The Company currently operates 27 petroleum retail outlets, including: 13 directly operated fuel stations and 14 petroleum agents.

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.

The Company purchases petroleum products from major petroleum distributors and distributes them to its retail stations and agents. These stations and agents then sell the products to end consumers.

- **Quy trình nhập hàng:**

- *Goods Procurement Process:*



- **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).
- **Demand registration:** *Fuel station managers determine purchase demand based on actual inventory at the end of the previous day, Storage capacity at the station, Sales plan: Based on these factors, the station manager submits a purchase request via the Company's internal ordering group, notifying the Head of the Business Department and the logistics coordinator to prepare warehouse intake plans for the stations (at least two days prior to delivery).*
- **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.
- **Receiving and consolidating demand:** *Based on the regulations on minimum inventory levels for each type of product and the stock requirements for holidays (if any), the logistics coordinator determines the minimum quantity to be ordered and provides preliminary information to the purchasing officer. A dispatch plan for the following day is then prepared.*
- **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).
- **Working with suppliers:** *Based on the minimum purchase quantity provided by the logistics coordinator, the purchasing officer works with and negotiates with suppliers to obtain quotations corresponding to different purchase volume options. The purchasing officer is responsible for reporting to the Board of General Directors, the Head of the Business Department, the logistics coordinator, the Chief Accountant, and the Head of Internal Audit for monitoring and supervision.*
- **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.
- **Purchase request preparation:** *Based on the purchase demand, suppliers' quotations, inventory levels, and transportation arrangements, the purchasing officer coordinates with the logistics coordinator to prepare a Purchase Request, attaching the dispatch plan for approval by the Head*

of the Business Department and the Board of General Directors.

- **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.
- **Purchase order preparation:** *Based on the approved Purchase Request, the purchasing officer of the Business Department prepares the Purchase Order and the Payment Request for submission to the relevant authorities for approval.*
- **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.
- **Goods distribution:** *Coordinate with the transportation provider, submit transportation requests, issue delivery orders, and arrange the distribution of goods to the fuel stations and agents in accordance with the approved dispatch plan.*
- **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.
- **Data consolidation and reconciliation:** *Before 9:00 AM each day, the logistics coordinator of the Business Department submits the previous day's Purchase Orders, purchase invoices, Goods Receipt Notes, and Purchase Requests to the Finance – Accounting Department for verification and reconciliation.*
- **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.
- **Document archiving:** *Original documents, including payment records, Purchase Requests, Purchase Orders, dispatch plans, delivery and acceptance records, and debt and volume reconciliation minutes with suppliers, are archived by the Finance – Accounting Department, while the Business Department keeps copies or scanned versions.*
- **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.
- **Applied technology:** *The Company's fuel stations conduct direct retail sales at the stations through gasoline and diesel dispensing pumps.*

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

The Company's fuel retail stations include:

a. Cửa hàng Kinh doanh Xăng dầu số 1.

a. Fuel Retail Station No. 1

- Địa chỉ: Ấp Chợ, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: Ap Cho Hamlet, Cu Chi Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 775,2 m².
- *Land area in use: 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.
- *Land use form: Annual lease from the State. The lease agreement is signed with the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, with a one-year term and automatically renewed annually until the State implements planning or issues a land recovery decision.*
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).
- *Operation: The station has been in operation since 2002 (taken over from Cu Chi District General Materials Company).*

b. Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu số 2.

b. Fuel Retail Station No. 2

- Địa chỉ: Ấp Tân Tiến, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: Tan Tien Hamlet, Cu Chi Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 553,3 m².
- *Land area in use: 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.
- *Land use form: Annual lease from the State. The lease agreement is signed with the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, with a one-year term and automatically renewed annually until the State implements planning or issues a land recovery decision.*
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).
- *Operation: The station has been in operation since 2002 (taken over from Cu Chi District General Materials Company).*

c. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 3.

c. Fuel Retail Station No. 3

- Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 2.436,9 m².
- *Land area in use: 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.

- *Land use form: Annual lease from the State. The lease agreement is signed with the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, with a one-year term and automatically renewed annually until the State implements planning or issues a land recovery decision.*
- **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).
- *Operation: The station has been in operation since 2002 (taken over from Cu Chi Import-Export Production and Business Union).*

d. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 4.

d.Fuel Retail Station No. 4

- Địa chỉ: 54 Tỉnh lộ 7, Ấp Xóm Trại, Xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 54 Provincial Road 7, Xom Trai Hamlet, An Nhon Tay Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 1.521,7 m².
- *Land area in use: 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.
- *Land use form: Annual lease from the State. The lease agreement is signed with the Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment, with a one-year term and automatically renewed annually until the State implements planning or issues a land recovery decision.*
- **Hoạt động:** Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (tiếp nhận từ Công Ty Vật Tư Tổng Hợp Huyện Củ Chi).
- *Operation: The station has been in operation since 2002 (taken over from Cu Chi District General Materials Company).*

e. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 5.

e.Fuel Retail Station No. 5

- Địa chỉ: 143 đường Tỉnh Lộ 8, Ấp 1A, Xã Phú Hòa Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 143 Provincial Road 8, Hamlet 1A, Phu Hoa Dong Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 270 m².
- *Land area in use: 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.

- *Land use form: Land leased from the State. The Department of Agriculture and Environment is submitting to the Ho Chi Minh City People's Committee for an extension of the lease until December 31st, 2030, with further extension subject to the State's planning implementation.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2002 (Năm 1994 Công ty Thương Mại Củ Chi được Nhà nước giao đất và xây dựng Cây xăng. Sau đó cổ phần hoá, giao lại cho Công ty năm 2002).*
- *Operation: The station has been in operation since 2002 (the State allocated land to Cu Chi Trading Company in 1994 for the construction of the fuel station; after equitization, it was transferred to the Company in 2002).*

f. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 6.

f. Fuel Retail Station No. 6

- *Địa chỉ: 267 Quốc Lộ 22 ấp Thượng, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.*
- *Address: 267 National Highway 22, Thuong Hamlet, Cu Chi Commune, Ho Chi Minh City.*
- *Diện tích đất sử dụng: 418 m².*
- ***Land area in use: 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.*
- *Land use form: Land leased from the State with land use rights valid until 2050 under Lease Agreement No. 7363/HĐ-TNMT-TTĐK dated October 7th, 2009.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2008 (CIDICO mua Cây Xăng).*
- *Operation: The station has been in operation since 2008 (CIDICO acquired the fuel station).*

g. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 7.

g. Fuel Retail Station No. 7

- *Địa chỉ: Đường D3, KCN Tây Bắc Củ Chi, ấp Trảng Lắm, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.*
- *Address: D3 Street, Northwest Cu Chi Industrial Park, Trang Lam Hamlet, Nhuan Duc Commune, Ho Chi Minh City.*
- *Diện tích đất sử dụng: 1000 m².*
- ***Land area in use: 1,000 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-GTD, ngày 06/04/1999.*
- *Land use form: Land leased from the State with land use rights valid until 2050 under Lease Agreement No. 4598/HĐ-GTD dated April 6th, 1999.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2011 (CIDICO xây mới cửa hàng).*
- *Operation: The station has been in operation since 2011 (CIDICO newly constructed the station).*

h. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 8.

h. Fuel Retail Station No. 8

- Địa chỉ: 1224 đường Nguyễn Thị Rành, ấp Phú Lợi, Xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 1224 Nguyen Thi Ranh Street, Phu Loi Hamlet, An Nhon Tay Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 932,3 m².
- *Land area in use: 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.
- *Land use form: Land leased from the State with land use rights valid until 2063 under Lease Agreement No. 5669/HĐ-TNMT-QLSDD dated August 30th, 2013.*
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico xây mới cửa hàng xăng dầu).
- *Operation: The station has been in operation since 2014 (CIDICO newly constructed the fuel station).*

i. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 10.

i. Fuel Retail Station No. 10

- Địa chỉ: 324/9E Quốc lộ 22, Khu phố 5, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 324/9E National Highway 22, Quarter 5, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 200 m².
- *Land area in use: 200 m².*
- Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHTKD ngày 02/10/2012.
- *Land use form: Business Cooperation Contract No. 02/HĐHTKD dated October 2nd, 2012.*
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2012 (Cidico thuê lại Cửa hàng xăng dầu).
- *Operation: The station has been in operation since 2012 (CIDICO leased the fuel station).*

j. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 13.

j. Fuel Retail Station No. 13

- Địa chỉ: 2 Hương lộ 2, ấp Xóm Mới, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 2 Huong Lo 2, Xom Moi Hamlet, Nhuan Duc Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 183,9 m².
- *Land area in use: 183.9 m².*
- Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHTKD ngày 05/12/2013.

- *Land use form: Business Cooperation Contract No. 03/HDHTKD dated December 5th, 2013.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (CIDICO thuê lại Cửa hàng xăng dầu).*
- *Operation: The station has been in operation since 2014 (CIDICO leased the fuel station).*

k. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 14.

k.Fuel Retail Station No. 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.*
- *Address: D1-N4, Northwest Cu Chi Industrial Park, Bàu Tre 2 Hamlet, Tân An Hoi Commune, Ho Chi Minh City.*
- *Diện tích đất sử dụng: 2000 m².*
- *Land area in use: 2,000 m².*
- *Hình thức sử dụng: Đất thuê của nhà nước với thời hạn sử dụng đất đến 2050 theo Hợp đồng thuê số 4598/HD-GTD, ngày 06/04/1999.*
- *Land use form: Land leased from the State with land use rights valid until 2050 under Lease Agreement No. 4598/HD-GTD dated April 6th, 1999.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico xây mới Cửa hàng xăng dầu).*
- *Operation: The station has been in operation since 2014 (CIDICO newly constructed the fuel station).*

l. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 15.

l.Fuel Retail Station No. 15

- *Địa chỉ: 135 Đường Cây Trôm - Mỹ Khánh, Ấp Trại Đền, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.*
- *Address: 135 Cay Trom – My Khanh Road, Trai Den Hamlet, Tân An Hoi Commune, Ho Chi Minh City.*
- *Diện tích đất sử dụng: 256 m².*
- *Land area in use: 256 m².*
- *Hình thức sử dụng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD ngày 21/5/2014.*
- *Land use form: Business Cooperation Contract No. 01/HDHTKD dated May 21st, 2014.*
- *Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2014 (Cidico thuê lại Cửa hàng xăng dầu).*
- *Operation: The station has been in operation since 2014 (CIDICO leased the fuel station).*

m. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17.

m.Fuel Retail Station No. 17

- Địa chỉ: 883 đường Nguyễn Văn Khạ, Ấp 1, Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Address: 883 Nguyen Van Kha Street, Hamlet 1, Nhuan Duc Commune, Ho Chi Minh City.*
- Diện tích đất sử dụng: 1.118,9 m².
- *Land area in use: 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.
- *Land use form: Land leased from the State with land use rights as follows: 270 m² for long-term use, and 848.9 m² from February 21st, 2020 to May 14th, 2034, under Lease Agreement No. 7746/HĐ-STNMT-QLSDD dated August 31st, 2020.*
- Hoạt động: Cửa hàng được thành lập từ năm 2020 (Cidico xây mới cửa hàng xăng dầu).
- *Operation: The station has been in operation since 2020 (CIDICO newly constructed the fuel station).*

Doanh thu và Lợi nhuận các cửa hàng năm 2025:

Revenue and Gross Profit of Fuel Stations in 2025

Đơn vị tính: đồng

Unit: VND

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
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

No.	Fuel Station	Revenue	Gross Profit
1	Fuel Retail Station No. 1	19.037.538.623	968.306.950
2	Fuel Retail Station No. 2	32.864.556.108	1.765.404.363
3	Fuel Retail Station No. 3	28.398.707.772	1.542.181.111
4	Fuel Retail Station No. 4	18.008.058.394	950.741.723
5	Fuel Retail Station No. 5	11.515.296.149	586.759.502
6	Fuel Retail Station No. 6	14.952.052.679	809.550.398
7	Fuel Retail Station No. 7	18.292.260.886	969.008.212
8	Fuel Retail Station No. 8	8.357.162.559	445.338.107
9	Fuel Retail Station No. 10	18.527.640.905	973.127.640
10	Fuel Retail Station No. 13	18.243.759.493	957.326.470
11	Fuel Retail Station No. 14	16.983.486.931	929.068.334
12	Fuel Retail Station No. 15	8.397.825.301	437.391.205
13	Fuel Retail Station No. 17	16.429.659.711	864.828.004
	Total	230.008.005.511	12.199.032.019

Nguồn: Cidico

Source: Cidico

10.2. Đầu tư hạ tầng:

10.2. Infrastructure Investment

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.

Investment in technical infrastructure within the Industrial Park for lease to enterprises is the Company's core business activity and generates the largest source of revenue.

10.2.1 Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi:

10.2.1 Tay Bac Cu Chi Industrial Park

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

The Company is the investor of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park, with a total area of approximately 208.02 hectares, including:

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

No.	Land Category	Area (ha)	Ratio (%)
1	Land for factories and warehouses	153,20	73,65
2	Land for the central administrative and service area	4,00	1,9
3	Land for technical infrastructure facilities	2,30	1,1
4	Transportation land	27,00	13
5	Green areas and water surfaces	21,50	10,3
	Total	208,02	100

Source: Cidico

Khu công nghiệp Tây Bắc Củ 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 Củ Chi.

Tay Bac Cu Chi Industrial Park – Phase 1 was approved under Decision No. 3354/QĐ-UBND dated August 2nd, 2010 regarding the adjustment of the 1/2000 detailed construction planning of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park.

Tính đến nay diện tích đất và nhà xưởng trong Khu công nghiệp Tây Bắc Củ 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.

To date, the total leased area of land and factory buildings within the Tay Bac Cu Chi Industrial Park has reached 152.80 hectares, accounting for 100% of the industrial construction land area. The Industrial Park has attracted 42 investors, including 23 domestic investors and 19 foreign investors, with a total investment capital of VND 285.398 billion.

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

10.2.2. The Tay Bac Cu Chi Industrial Park – Expansion

- Tổng diện tích: 173,24 ha.
- *Total area: 173.24 hectares*
- Chủ đầu tư: Cidico,
- *Investor: CIDICO*
- Hiện trạng: Đang tiến hành triển khai đầu tư.
- *Current status: Under implementation and investment development*
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.
- *Land use term: 50 years*
- Tình trạng pháp lý:
- *Legal status*
 - + 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.
 - + *Official Letter No. 2099/TTg-CN dated December 24th, 2005 issued by the Prime Minister regarding the investment policy for expanding industrial parks in Ho Chi Minh City (including the expansion of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park) and Quang Ngai Province.*
 - + 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.
 - + *Decision No. 5058/QĐ-UBND dated October 2nd, 2012 issued by the Ho Chi Minh City People's Committee on the establishment of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion, with an expansion area of 173.24 hectares.*
 - + 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.
 - + *Investment Registration Certificate No. 8304111666, first issued on May 31st, 2012, and amended for the second time on September 23rd, 2025, issued by the Ho Chi Minh City Export Processing and Industrial Zones Authority (HEPZA).*
 - + 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 Củ 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:

+ Decision No. 5435/QĐ-UBND dated November 11th, 2011 issued by the Ho Chi Minh City People's Committee approving the 1/2000 detailed construction planning for the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion located in Trung Lap Ha Commune and Tan An Hoi Commune, Cu Chi District, Ho Chi Minh City, with a total area of 173.24 hectares, with the following land use structure:

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

No.	Land Category	Area (ha)	Ratio (%)
1	Land for factories and warehouses	107,03	61,78
2	Land for the central administrative and service area	9,20	5,3
3	Land for technical infrastructure facilities	4,7	2,7
4	Transportation land	30,14	17,40
5	Green areas and water surfaces	22,17	12,80
	Total	173,24	100

Source: Cidico

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

10.2.3 Resettlement Area Project for the Tay Bac Cu Chi Industrial Park

- Quy mô dự án: 3,38 ha.
- Project scale: 3.38 hectares
- Chủ đầu tư: Cidico.
- Investor: CIDICO
- Hiện trạng: đang tiến hành triển khai dự án

- *Current status: The project is currently under implementation.*
- Tình trạng pháp lý hiện tại:
- *Current legal status:*

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.

The Ho Chi Minh City People's Committee issued Official Letter No. 889/UBND-DA dated August 7th, 2025 regarding the resettlement housing project for the Tay Bac Cu Chi Industrial Park.

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

10.3 Financial Investments and Other Long-term Investments:

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:

As of December 31st, 2025, the Company has made financial investments and other long-term investments as follows:

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

TAY BAC CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc
- *Company name: Tay Bac Construction and Development Joint Stock Company*
- Địa chỉ: Số 1 Đường N4, Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- *Address: No. 1, N4 Street, Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam*
- Điện thoại: (028) 2253 0628 Fax: (028) 2253 0628
- *Phone: (028) 2253 0628 Fax: (028) 2253 0628*
- Vốn điều lệ: 16.800.000.000 đồng (Mười sáu tỷ tám trăm triệu đồng).
- *Charter capital: VND 16,800,000,000 (Sixteen billion eight hundred million Vietnamese dong).*
- 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.
- *Enterprise Registration Certificate No.: 0310532364 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on December 21st, 2010, amended for the 7th time on February 7th, 2025.*
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà ở
- *Business line: Residential building construction*
- Tỷ lệ cổ phần do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương

Mại Cù Chi nắm giữ: 14,58%.

- *Shareholding ratio held by Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company: 14.58%*

🚩 Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á

🚩 Viet A Commercial Joint Stock Bank

- Tên Công ty: Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á
- *Company name: Viet A Commercial Joint Stock Bank*
- Địa chỉ: Tầng 4 và 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- *Address: Floors 4 and 5, Samsora Premier Building, 105 Chu Van An Street, Hanoi, Vietnam*
- Điện thoại: (024) 3933 3636 Fax: (024) 3933 6426
- *Phone: (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)
- *Charter capital: VND 5,399,600,430,000 (In words: Five trillion three hundred ninety-nine billion six hundred million four hundred thirty thousand Vietnamese dong)*
- 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.
- *Enterprise Registration Certificate No.: 0302963695 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on June 19th, 2003, amended for the 33rd time on May 17th, 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.
- *Business activities: Business activities in accordance with the License for Establishment and Operation of Commercial Banks No. 55/GP-NHNN dated May 31st, 2019 issued to VAB, including other monetary intermediation activities, banking services, and other activities of commercial banks in accordance with applicable laws and regulations of the State Bank of Vietnam.*
- Tỷ lệ cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi nắm giữ: 1%.
- *Shareholding ratio held by Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company: 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.

In 2025, revenue from financial investment activities and other long-term investments reached VND 43.014 billion, achieving 176% of the annual plan and increasing by 85% compared to 2024.

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

10.4 Seasonality of Business Operations

a. Hoạt động kinh doanh xăng dầu:

a. Petroleum Trading Activities

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.

Petroleum products are essential commodities in socio-economic life, playing an important role in most transportation activities, including motorcycles, automobiles, buses, boats, and partially aviation. Therefore, petroleum trading is a continuous and regular activity throughout the year for the Company. Only during peak periods such as national holidays and the Lunar New Year (Tet) does demand increase significantly compared to normal days. Overall, this business does not exhibit strong seasonality like many other industries.

b. Đầu tư hạ tầng:

b. Infrastructure Investment

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.

Infrastructure investment activities require a long implementation period, mainly due to the need to complete legal procedures with government authorities, as well as the time required for compensation and site clearance. Therefore, this activity does not have seasonal characteristics like certain manufacturing sectors.

c. Hoạt động đầu tư kinh doanh tài chính:

c. Financial Investment Activities

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.

Given the Company's business characteristics in industrial park real estate and petroleum trading, it maintains a large and stable cash flow. Short-term financial investments, mainly short-term bank deposits, help increase the Company's value and bring additional returns to shareholders. This activity is also conducted regularly and does not have seasonal characteristics.

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

10.5 Product Output and Service Value

10.5.1 Doanh thu:

10.5.1 Revenue:

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

Unit: VND million

Item	2023		2024		2025	
	Value	% of Revenue	Value	% of Revenue	Value	% of Revenue
Merchandise sales revenue	382.040	89,86%	383.553	90,51%	332.034	86,84%
Industrial park leasing revenue	27.128	6,38%	23.337	5,51%	34.103	8,92%
Service revenue	15.959	3,76%	16.860	3,98%	16.202	4,24%
Total	425.127	100%	423.750	100%	382.339	100%

Source: Audited Financial Statements for 2023 and 2024; Q4 2025 Financial Statements.

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. *Revenue in 2024 decreased by 0.32% compared to 2023. Revenue from various business activities in 2024 experienced both increases and decreases compared to 2023. Among them, the most significant decline was in industrial park leasing revenue, which decreased by 14% compared to 2023. This decline was mainly due to difficult business conditions in 2024, during which some tenants returned their factory premises, resulting in lower revenue from this segment compared to 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). *In 2025, total revenue reached VND 382.339 billion, equivalent to 90.23% of the revenue in 2024, and 81% of the 2025 business plan (the planned revenue for 2025 was VND 472.068 billion).*

10.5.2 Giá vốn hàng bán:

10.5.2 Cost of Goods Sold (COGS)

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
Unit: VND million*

Cost of Goods Sold	2023		2024		2025	
	Value	% of Revenue	Value	Value	% of Revenue	Value
Cost of merchandise sold	368.522	97,36%	369.039	96,39%	318.399	96,21%
Industrial park leasing costs	9.984	2,64%	10.745	2,81%	9.127	2,76%
Cost of service provision	-	-	3.058	0,80%	3.419	1,03%

Total	378.506	100%	382.842	100%	330.945	100%
-------	---------	------	---------	------	---------	------

Source: Audited Financial Statements for 2023 and 2024, and the Q4 2025 Financial Statements.

10.5.3. Lợi nhuận gộp:

10.5.3. Gross Profit

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

Unit: VND million

Business Segment	2023		2024		2025	
	Value	% of Gross Profit	Value	% of Gross Profit	Value	% of Gross Profit
Merchandise	13.518	29%	14.514	35%	13.635	26%
Industrial park leasing	17.144	37%	12.592	31%	24.976	49%
Service provision	15.959	34%	13.802	34%	12.783	25%
Tổng cộng	46.621	100%	40.908	100%	51.394	100%

Source: Audited Financial Statements for 2023 and 2024, and the Q4 2025 Financial Statements.

10.6. Tài sản:

10.6 Assets:

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

Fixed Assets of the Company as of December 31st, 2025

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

Unit: VND

No.	Item	Historical Cost	Net Book Value	Net Book Value / Historical Cost (%)
I	Tangible Fixed Assets	58.479.265.657	13.774.026.871	23,55%
1	Buildings and structures	35.011.136.179	10.382.594.693	29,66%
2	Machinery and equipment	8.272.937.330	1.790.907.764	21,65%
3	Means of transportation and transmission equipment	9.975.707.314	1.417.999.393	14,21%
4	Management equipment and tools	4.166.714.912	88.100.594	2,11%
5	Other tangible fixed assets	1.052.769.922	94.424.427	8,97%
II	Intangible Fixed Assets	8.186.757.550	5.364.116.503	65,52%
1	Land use rights	7.115.446.550	4.637.129.697	65,17%

2	Computer software	1.071.311.000	726.986.806	67,86%
Total		66.666.023.207	19.138.143.374	28,71%

Source: Audited Financial Statements for 2024 and Q4 2025 Financial Statements.

- Một số tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 31/12/2025:
- Major Assets of the Company as of December 31st, 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

Unit: VND

No.	Item	Historical Cost	Net Book Value	Net Book Value / Historical Cost (%)
1	Company office building	5.685.533.955	2.984.905.414	53%
2	Petroleum Retail Store No. 17	2.661.259.721	2.189.102.316	82%
3	Land use rights – Petroleum Retail Store No. 6	3.656.840.909	2.175.820.311	59%
4	Land use rights – Petroleum Retail Store No. 8	1.398.527.783	1.055.888.423	75%

Source: CIDICO

10.7. Thị trường hoạt động:

10.7 Operation Market:

Các hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chí 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.

The business operations of Cù Chí Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company are mainly concentrated in Ho Chi Minh City. Therefore, the Company's revenue and profit indicators are primarily generated from the Ho Chi Minh City market.

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:

10.8 Investment Status, Investment Efficiency, and Business Performance in Key Operating Sectors

- Tình hình đầu tư:
- *Investment Status*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Held-to-maturity investments:

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

No.	Credit Institution / Bond Issuer	Investment Type	Value (VND)	Term	Interest Rate
2023					
1	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office	Deposit	53.680.000.000	6 months	5.65%/year
2	ABBank – Ho Chi Minh City Branch	Deposit	14.000.000.000	6 months	7.8%/year
3	Nam A Commercial Joint Stock Bank – Binh Tay Transaction Office	Deposit	295.620.000.000	6 months	7.4%/year
2024					
1	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office	Deposit	328.680.000.000	6 months	5,3 %/year
2	Nam A Commercial Joint Stock Bank – Binh Tay Transaction Office	Deposit	65.300.000.000	6 months	5,3 %/year
Năm 2025					
1	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office	Deposit	219.500.000.000	6 months	5,5 %/year
2	Nam A Commercial Joint Stock Bank –	Deposit	46.200.000.000	6 months	5,5 %/year

	Bình Tay Transaction Office				
3	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office	Deposit	160.700.000.000	12 months	6,3 %/year
4	Nam A Commercial Joint Stock Bank – Bình Tay Transaction Office	Deposit	241.130.000.000	12 months	6,3 %/year

- Tình hình đầu tư tài sản
- *Asset Investment Status*

Từ năm 2023 đến nay, Công ty không thực hiện khoản đầu tư tài sản cố định lớn nào.
From 2023 to the present, the Company has not made any major fixed asset investments.

10.9. Các hợp đồng lớn:

10.9 Major Contracts

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

Major contracts that have been performed, signed, and not yet implemented during 2023, 2024, and Q4 2025 are as follows:

- Hợp đồng đã thực hiện:
- **Performed Contracts**

St t	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, CBL
	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/DDBP-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 140325/CCH-CDC ngày 14/3/2025	Chi nhánh Tổng Công ty Cổ Phần Bia – Rượu – NGK Sài Gòn nhà máy Bia Sài Gòn – Củ Chi	03/2025	Từ 01/04/2025 - 31/03/2027	1.038.962.050	Bã hèm	Không có
II. Hợp đồng đầu ra							
Năm 2023							
1	Hợp đồng cho thuê lại đất số 01/2023/HĐTD-CTY ngày 2/07/2023	Công ty CP Thương Mại Bia 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/HĐTD-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							
	Hợp đồng mua bán khí	Chi nhánh Công ty Cổ					

1	dầu mỏ hóa lỏng (LPG) số 2407/HĐMB-CIDICO-NGOCNGHIATN ngày 01/07/2024	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 Tài 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 Củ 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/HĐTD-CTY ngày 23/05/2025	Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại và Vận Tài 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 bia số 01/2025/CDC-LVP ngày 27/03/2025	Hộ kinh doanh Lê Văn Phi	03/2025	Từ 01/04/2025 - 31/03/2027	1.350.457.000	Bã hèm	Không có
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

No.	Contract Name	Counterparty	Signing Date	Contract Term	Contract Value (VND)	Input/Output Products or Services	Relations hip with Members of the BOD, Supervisory Board, Executive Management or Major Shareholders
I. Input Contracts							
2023							
1	Petroleum Distribution Contract No. 03/HĐXD-TNPP-2023 dated 03/01/2025	Can Gio Trading and Services JSC	01/2023	From 03/01/2023 - 31/12/2025	20.721.943.434	Petroleum	None

2	Sales Contract No. 290323/CCH-CDC dated 29/03/2023	Saigon Beer – Alcohol – Beverage Corporation – Saigon Beer Cu Chi Brewery Branch	03/2023	From 01/04/2023 – 31/03/2025	1.801.954.200	Beer residue	None
3	LPG Sales Contract No. 0001-2023/HD-CHBL/PGC-SG dated 09/02/2023	Petrolimex Saigon Gas Co., Ltd.	02/2023	From 09/02/2023 – 31/12/2024	2.439.583.810	LP G	None
2024							
1	Petroleum Trading Contract No. 10/2024/HDNTMBX D/DĐBP-TMCC dated 24/04/2024	Duong Dong Binh Phuoc Co., Ltd.	04/2024	From 24/4/2024 – 31/12/2026	32.421.872.560	Petroleum	None
2	Petroleum Trading Contract No. 04/2024/TNPP/THAN HPHUC-CUCHI dated 04/11/2024	Thanh Phuc Petroleum JSC	11/2024	From 04/11/2024 – 30/06/2026	8.481.355.220	Petroleum	None
2025							
1	Petroleum Purchase Contract No. 274/HĐMB-TNPP/TDDD-TMCC/2025 dated 10/02/2025	Duong Dong Group JSC	02/2025	From 10/02/2025 – 10/02/2030	49.290.587.966	Petroleum	None
2	Beer Residue Sales Contract No. 140325/CCH-CDC dated 14/03/2025	Saigon Beer – Alcohol – Beverage Corporation – Saigon Beer Cu Chi Brewery Branch	03/2025	From 01/04/2025 – 31/03/2027	1.038.962.050	Beer residue	None
II. Output Contracts							
2023							
1	Land Sublease Contract No. 01/2023/HĐTD-CTY dated 02/07/2023	Saigon Beer Trading Center JSC	07/2023	From 27/08/2023 – 30/12/2048	14.297.729.333	Land lease	None
2	Land Sublease Contract No. 02/2023/HĐTD-CTY dated 05/09/2023	YoungPoong Vietnam Co., Ltd.	09/2023	From 02/10/2023 – 30/12/2048	13.061.124.375	Land lease	None
3	Petroleum Sales Contract No. 01/HĐMB/CC-HG/2023 dated 18/05/2023	Hau Giang Petroleum Trading Co., Ltd.	05/2023	From 18/05/2023 – 31/12/2024	2.128.120.000	Petroleum	None
2024							

1	LPG Sales Contract No. 2407/HĐMB-CIDICO-NGOCNGHIATN dated 01/07/2024	Ngoc Nghia Industrial – Service – Trading JSC (Tay Ninh Branch)	07/2024	From 01/07/2024 – 30/06/2025	182.899.200	LP G	None
2	Petroleum Sales Contract No. 74/HĐMBXD-CTY dated 25/09/2024	Hoang Lam Transport Co., Ltd.	09/2024	From 25/09/2024 – 31/12/2026	1.155.141.565	Petroleum	None
3	LPG Sales Contract No. 03/2024/HĐMB-LPG dated 03/09/2024	Cu Chi Town No. 2 Kindergarten	09/2024	From 03/09/2024 – 31/12/2027	89.093.664	LP G	None
2025							
1	Land Use Right Sublease Contract No. 04/2025	Viet Hai Trading and Transport Services Co., Ltd.	05/2025	From 23/05/2025 – 28/07/2046	2.869.365.674	Land lease	None
2	Beer Residue Sales Contract No. 01/2025/CDC-LVP dated 27/03/2025	Household Business Le Van Phi	03/2025	From 01/04/2025	1.350.457.000	Beer residue	None
3	Petroleum Sales Contract No. 56/HĐMBXD-CTY dated 28/03/2025	Dai Sam Trading Co., Ltd.	03/2025	From 28/03/2025 – 31/12/2026	343.515.508	Petroleum	None
4	Petroleum Sales Contract No. 48/HĐMBXD-CTY dated 12/02/2025	Kinh Lam Co., Ltd.	02/2025	From 12/02/2025 – 31/12/2026	777.420.000	Petroleum	None

Source: Cidico

- **Hợp đồng được ký kết và chưa thực hiện:**
- **Contracts Signed but Not Yet Implemented:**

Không có

None

10.10. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn:

10.10 Major Customers and Suppliers

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

Major customers and suppliers during 2023, 2024, and 2025 are as follows:

- **Nhà cung cấp lớn:**
- *Major Suppliers*

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, CĐL
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

No.	Counterparty	Products / Services	Transaction Value (VND)	% of Total Purchases	Transaction Period	Relationship with BOD, Supervisory Board, Executive Management or Major Shareholders
2023						
1	An Thịnh Phát Petroleum Trading Services Co., Ltd.	Petroleum	59.438.930.000	15%	01/01-31/12/2023	None
2	Can Gio Trading and Services JSC	Petroleum	92.412.323.100	23%	01/01-31/12/2023	None
3	Huy Long Trading Co., Ltd.	Petroleum	112.889.630.003	28%	01/01-31/12/2023	None
4	Minh Phát Petroleum Trading and Transport Co., Ltd.	Petroleum	42.412.485.800	10%	01/01-31/12/2023	None

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 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 Đồng 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 Đồng Bình Phước	Xăng dầu	94.841.765.000	27%	01/01-31/12/2025	Không có
4	Công Ty TNHH Dương Đồng 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

No.	Counterparty	Products / Services	Transaction Value (VND)	% of Total Purchases	Transaction Period	Relationship with BOD, Supervisory Board, Executive Management or Major Shareholders
2024						
1	An Thinh Phat Petroleum Trading Services Co., Ltd.	Petroleum	131.188.410.000	32%	01/01-31/12/2024	None
2	Can Gio Trading and Services JSC	Petroleum	39.209.168.000	10%	01/01-31/12/2024	None
3	Duong Dong Binh Phuoc Co., Ltd.	Petroleum	57.381.420.000	14%	01/01-31/12/2024	None
4	Huy Long Trading Co., Ltd.	Petroleum	92.386.560.000	23%	01/01-31/12/2024	None
5	PELIO Group JSC	Petroleum	35.923.600.000	9%	01/01-31/12/2024	None
2025						
1	An Thinh Phat Petroleum Trading Services Co., Ltd.	Petroleum	65.511.300.000	19%	01/01-31/12/2025	None
2	Can Gio Trading and Services JSC	Petroleum	25.566.840.000	7%	01/01-31/12/2025	None
3	Duong Dong Binh Phuoc Co., Ltd.	Petroleum	94.841.765.000	27%	01/01-31/12/2025	None
4	Duong Dong Tay Ninh Co., Ltd.	Petroleum	62.877.400.000	18%	01/01-31/12/2025	None
5	Huy Long Trading Co., Ltd.	Petroleum	65.485.350.000	19%	01/01-31/12/2025	None

Source: Cidico

- Khách hàng lớn:
- Major Contracts

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, CĐL
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 Trảng Bàng	Xăng dầu	13.126.070.100	3,1%	01/01-31/12/2023	Không có
Công Ty TNHH Một Thành Viên Thêm Lợi	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 Trảng 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

Công Ty TNHH Chế Biến 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

Counterparty	Products / Services	Transaction Value (VND)	% of Total Purchases	Transaction Period	Relationship with BOD, Supervisory Board, Executive Management or Major Shareholders
2023					
Duc Thanh Vinh Construction Trading Services Co., Ltd.	Petroleum	30.890.802.800	7,3%	01/01-31/12/2023	None
Hoang Gia Food Processing and Trading Co., Ltd.	Petroleum	18.439.712.800	4,3%	01/01-31/12/2023	None
Thanh Hung Trang Bang Private Enterprise	Petroleum	13.126.070.100	3,1%	01/01-31/12/2023	None
Them Loc One-Member Limited Liability Company	Petroleum	12.222.744.600	2,9%	01/01-31/12/2023	None
2024					
Duc Thanh Vinh Construction Trading Services Co., Ltd.	Petroleum	28.791.597.500	6,8%	01/01-31/12/2024	None
Hoang Gia Food Processing and Trading Co., Ltd.	Petroleum	16.161.077.800	3,8%	01/01-31/12/2024	None
Minh Phuong Petroleum Private Enterprise	Petroleum	12.997.746.800	3,1%	01/01-31/12/2024	None
Thanh Hung Trang Bang Private Enterprise	Petroleum	12.867.906.800	3%	01/01-31/12/2024	None

2025					
An Phat Petroleum Private Enterprise	Petroleum	11.867.510.000	6,5%	01/01-31/12/2025	None
An Phat Petroleum Private Enterprise	Petroleum	30.150.780.000	16,5%	01/01-31/12/2025	None
Hoang Gia Food Processing and Trading Co., Ltd.	Petroleum	18.254.850.000	10,0%	01/01-31/12/2025	None
Minh Phuong Petroleum Private Enterprise	Petroleum	13.267.720.000	7,2%	01/01-31/12/2025	None

Source: Cidico

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

10.11 Position of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company in the Industry

Vị thế của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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:

The position of Position of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company compared with other companies operating in the same industry is presented through indicators such as total assets, charter capital, revenue, and profit in 2024.

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
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

Unit price: Million VND

No.	Indicator	Tan Binh Import – Export Production Trading Service & Investment JSC (TIX)	Sonadezi Long Thanh JSC (SZL)	Industrial Urban Development No.2 JSC (D2D)	CIDICO
1	Total assets	1.212.026	1.885.915	1.516.265	794.816
2	Charter capital	300.000	291.148	303.047	177.439
3	Total equity	843.307	630.110	746.799	272.568
4	Net revenue	217.996	488.192	346.321	423.750
5	Operating profit	121.350	133.537	112.680	41.880
6	Profit before tax	129.133	126.364	110.701	41.302
7	Profit after tax	105.151	104.572	88.209	32.828
8	Debt / Total assets	30,42%	66,58%	50,75%	66,18%
9	EPS (VND)	3.009	3.059	2.426	1.650
10	Return on equity (ROE)	15,31%	16,5%	11,81%	12,22%

Source: Audited financial statements for the year 2024 of the companies.

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.

According to the 2021–2030 master plan recently announced, the former Ho Chi Minh City area will add 14 industrial parks with a total area of approximately 3,833 hectares. The City plans to develop new industrial parks following smart, modern, and specialized models, aiming to establish industrial clusters both within industrial parks and among neighboring industrial zones.

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.

Following administrative restructuring, the total industrial park area in the Ho Chi Minh City – Binh Duong – Ba Ria-Vung Tau cluster exceeds 33,000 hectares. With the support of a synchronized transportation infrastructure system, including the Ho Chi Minh City – Long Thanh – Dau Giay Expressway, Ring Road 3, Ring Road 4, National Highway 51, and major seaports such as Cai Mep and Tan Cang Cat Lai, the region is gradually forming a large-scale industrial, logistics, and export hub in Southern Vietnam. In particular, Cai Mep – Thi Vai Port is positioned as the primary export gateway for the entire region.

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.

Within the industrial park infrastructure sector, Cidico is categorized as a mid-sized enterprise. Compared with several peers in the industry, Cidico has lower charter capital and equity, which may present certain disadvantages in terms of rapid expansion capability. The industrial park infrastructure sector requires significant initial investment costs, including electricity supply systems, transportation infrastructure, water supply, wastewater treatment, and environmental management, all of which require strong capital resources and financing capacity.

Tuy nhiên, Cidico có vị trí địa lý và quỹ đất nằm ở Củ 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.

However, Cidico possesses strategically located land reserves in Cu Chi, a suburban area of Ho Chi Minh City with strong development potential. This location is expected to benefit from the growing trend of relocating factories and

manufacturing activities to suburban areas in order to reduce land costs, labor costs, and increasing logistics costs within the city center.

- **Triển vọng phát triển của ngành:**
- **Industry Development Prospects**

+ Đối với lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:

+ *Petroleum Trading*

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.

Petroleum products currently remain the primary energy source for economic and social activities. However, with the rapid development of green energy technologies, particularly the growing adoption of electric vehicles, petroleum consumption may face increasing competition in the future.

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.

Globally and in Vietnam, there is a clear trend toward electrification of transportation to reduce CO₂ emissions and air pollution, as well as to mitigate the environmental impact of fossil fuel extraction and consumption.

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.

In the near future, however, petroleum products are unlikely to be completely replaced. The transition from fossil-fuel-based vehicles to green-energy vehicles requires significant time, infrastructure investment, and supportive government policies. Therefore, the petroleum trading sector is expected to remain stable in the short and medium term.

+ Đối với lĩnh vực hạ tầng Khu công nghiệp:

+ *Industrial Park Infrastructure*

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.

The expanded Ho Chi Minh City metropolitan area provides significant opportunities to develop into a large-scale metropolitan economic region, supporting regional connectivity, logistics development, high-tech industries, and international financial activities. This development also offers diverse investment opportunities for domestic and foreign investors.

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.

In addition, recent U.S. trade policies discourage the use of Vietnam solely as a transshipment location for goods. As a result, businesses are increasingly focusing on developing complete industrial supply chains within Vietnam to increase domestic value creation, thereby meeting global trade requirements.

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.

With strategic geographical advantages, ongoing transformation toward eco-industrial models, and a clear legal framework, export processing zones and industrial parks in Ho Chi Minh City are increasingly becoming preferred locations for enterprises to establish manufacturing and business operations.

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

- *Assessment of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's Development Orientation in Relation to Industry Trends and Government Policies:*

+ Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu:

+ Petroleum Trading Activities:

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 Củ 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.

Petroleum trading in suburban areas continues to generate stable revenue, particularly in the short term when demand for conventional fuels remains high. In addition, the Company owns significant industrial land reserves in the Củ Chi area, enabling it to supply fuel for transport vehicles, industrial machinery, and logistics activities, or potentially develop fuel storage facilities to support industrial logistics operations. This represents a competitive advantage compared to pure fuel retail operators.

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.

The Vietnamese Government is also promoting the expansion of biofuel blending, such as E5 and E10 gasoline, and plans to pilot E10 biofuel gasoline before broader implementation. If fuel stations and distribution facilities adapt early (in terms of pumping systems and storage facilities), the Company may benefit from these policy developments.

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

+ *Industrial Park Infrastructure Activities:*

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.

The industrial park development trend is shifting from traditional industrial parks to high-tech and green industrial parks. Major developers such as Becamex, VSIP, and Sonadezi are already implementing eco-industrial park models, integrating solar power systems, closed-loop wastewater treatment systems, and integrated logistics services.

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.

The Vietnamese Government prioritizes green industrial development and sustainable growth, including commitments to net-zero emissions by 2050. Policies encourage the development of next-generation eco-industrial parks incorporating renewable energy, wastewater recycling, and ESG standards. National energy planning also emphasizes renewable energy expansion.

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 đặt yêu cầu ESG lên hàng đầu. Đồng thời xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng tiếp tục tạo nhu cầu KCN vùng ven.

Globally, FDI investors increasingly prioritize locations with sustainable infrastructure, stable power supply, and strong environmental governance, while ESG requirements are becoming key considerations for supply chain partners. In addition, the ongoing global supply chain relocation trend continues to support demand for suburban industrial parks.

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.

In response to these trends, the Company is currently carrying out the necessary procedures to continue implementing the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project. This initiative aims to capture opportunities arising from the relocation of manufacturing facilities and production bases from inner Ho Chi Minh City to

suburban areas.

10.12. Hoạt động Marketing:

10.12 Marketing Activities:

a. Khách hàng mục tiêu:

a. Marketing Activities

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.

The Company targets a specific customer segment, including domestic enterprises and foreign investors. These groups are identified as potential clients for investment attraction into the industrial park.

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.

The Company regularly communicates with enterprises already operating in the industrial park to provide operational support and address emerging issues, while also identifying opportunities for factory expansion or additional land leasing with flexible payment methods and incentive policies.

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.

The Company also proactively approaches potential investors, studies expansion demand from industrial enterprises, and sends service proposals to prospective clients. Senior management directly engages with foreign-invested enterprises, while the Marketing Department supports leadership in market expansion activities and client engagement.

b. Chính sách giá cả:

b.Pricing Policy

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.

The Company periodically adjusts land lease prices and factory lease-purchase prices depending on investment attraction conditions. However, price adjustments are relatively limited and moderate compared with previous years to maintain

competitive advantages against other industrial parks in Ho Chi Minh City and neighboring provinces. The Company periodically adjusts land lease prices and factory lease-purchase prices depending on investment attraction conditions. However, price adjustments are relatively limited and moderate compared with previous years to maintain competitive advantages against other industrial parks in Ho Chi Minh City and neighboring provinces.

c. Chính sách khuyến trương:

c.marketing Policy:

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 ...

To promote the image of the industrial park, the Company enhances service offerings and customer support both before and after investment. The Company also focuses on branding and marketing activities, including promotion through newspapers, media channels, and the Company's website.

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

10.13. Intellectual Property, Trademarks, Trade Names, and Patents

- **Nhãn hiệu thương mại:** Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chí.
- **Trademark:** *Cù Chí Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.*
- **Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài:** CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPTING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- **English Name:** *CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPTING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY*
- **Tên Công ty viết tắt:** Cidico
- **Abbreviation:** *Cidico*

- **Biểu tượng logo của Công ty:**



- **Company Logo:**
- **Website của Công ty:** www.cidico.com.vn
- **Website:** 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.

- *Trademark Registration: CIDICO has been granted an exclusive trademark protection certificate for its corporate logo under Certificate No. 0226/QĐ-KD dated January 12th, 2004, issued by the National Office of Intellectual Property of Vietnam, and renewed under Decision No. 26683w/QĐ-SHTT dated May 05th, 2023. The protection period is 10 years.*
- *Hoạt động thương hiệu: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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:*
- *Branding Activities: The Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company places strong emphasis on brand promotion and corporate image development through the following activities:*
 - *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 Củ Chi trên website www.cidico.com.vn và các phương tiện truyền thông đại chúng.*
 - *Regularly updating information related to business operations on the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's website (www.cidico.com.vn) and mass media channels.*
 - *Tăng cường nhận diện thương hiệu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi trên kênh báo chí và lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời.*
 - *Strengthening brand recognition the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company through press coverage and outdoor advertising billboards.*
 - *Tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: quyên góp ủng hộ đồng bào gặp thiên tai, chăm lo tết cho người nghèo,...*
 - *Participating in social responsibility activities, including charitable donations to communities affected by natural disasters and providing support for disadvantaged households during the Lunar New Year.*

10.14. Chính sách nghiên cứu và phát triển:

10.14 Research and Development Policy:

- *Thông tin về các chính sách trong năm 2023, năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025:*
- *Information on policies implemented in 2023, 2024 and the first nine months of 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.*
 - *Researching, adopting, and fully implementing policies and regimes related to employees in order to fulfill the Company's social responsibility obligations. The Company considers human resources, intellectual resources, and labor capacity as the most valuable assets of the enterprise.*
 - *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.

- *Researching, adopting, and fully implementing policies and regimes related to employees in order to fulfill the Company's social responsibility obligations. The Company considers human resources, intellectual resources, and labor capacity as the most valuable assets of the enterprise.*
- 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:
- *Assessment of the impact on the business operations of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.*
 - 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.
 - *Vietnam has signed 17 Free Trade Agreements (FTAs) with major economies worldwide, including CPTPP, EVFTA, and VKFTA. This provides a significant advantage for both domestic and foreign investors to expand their investment activities. As a result, industrial parks are expected to continue attracting strong FDI inflows, particularly in high-tech industries, logistics, and export processing sectors due to strong demand, supportive policies, and Vietnam's strategic geographic location.*
 - 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.
 - *The electric vehicle charging station model represents an inevitable market trend. Accordingly, combining traditional petroleum retail operations with EV charging services represents a new development direction, enabling the Company to diversify revenue streams while maximizing the utilization of existing retail station premises, thereby improving overall business efficiency.*

10.15. Chiến lược kinh doanh:

10.15 Business Strategy

a. Tổng quan về các chiến lược kinh doanh:

a. Overview of Business Strategies:

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

Five-Year Business Strategy (2026-2030)

- Nhằm 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

ngành 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.

- *In response to increasing investment demand and business expansion by domestic and foreign investors, the Company is currently implementing the expansion of the Northwest Cu Chi Industrial Park with a total planned area of 173.24 hectares. The Company aims to bring the Northwest Cu Chi Industrial Park Expansion Project into operation as soon as possible in order to contribute to the Company's target of annual growth of at least 5% over the next five years.*
- 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.
- *In the petroleum trading sector, the Company plans to research and install storage tanks and fuel dispensers compatible with biofuels such as E5 and E10, in line with the Government's program to develop the biofuel distribution network. At the same time, the Company intends to invest in electric vehicle charging stations to meet the increasing demand for green transportation solutions in accordance with government policies promoting environmentally friendly energy use.*

b. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

b.Expected Capital Sources and Resources

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.

In the petroleum trading sector, the Company plans to research and install storage tanks and fuel dispensers compatible with biofuels such as E5 and E10, in line with the Government's program to develop the biofuel distribution network. At the same time, the Company intends to invest in electric vehicle charging stations to meet the increasing demand for green transportation solutions in accordance with government policies promoting environmentally friendly energy use.

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.

To ensure sufficient capital for the implementation of its strategic plans, the Company is currently considering capital increase options to supplement working capital for business operations. In addition, the Company is actively working with

credit institutions, investment funds, and potential investors to secure additional funding sources to support the Company's future growth.

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

10.16 Compliance with Business Conditions under Applicable Laws:

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.

The Company's petroleum trading activities are subject to specific business conditions as prescribed by applicable laws and regulations. Accordingly, the Company has obtained the necessary petroleum trading licenses and permits required for its operations.

11. Chính sách đối với người lao động:

11. Employee Policy

a. Số lượng và cơ cấu người lao động:

a. Number and Structure of Employees

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

Employee structure of Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company:

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

Criteria	Average 2023	Average 2024	Average 2025
By gender	94	88	78

Male	75	71	59
Female	19	17	19
By age	94	88	78
18-30	13	10	13
30-50	67	63	53
Upper 50	14	15	12
By education level	94	88	78
University and above	30	32	27
College / vocational training	5	4	3
Unskilled labor	59	52	48
By job position	94	88	78
Management	29	29	27
Office staff	40	39	31
Others	25	20	20
By employment type	94	88	78
Permanent employees	94	88	78
Temporary employees	0	0	0
Total employees	94	88	78

Source: Cidico

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

b. Training, Compensation, and Welfare Policies

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 Củ Chi, lao động được xem là nguồn tài nguyên, là nguồn lực hàng đầu cho quá trình tăng trưởng và phát triển.

Human resources are one of the most important factors for the sustainability and competitiveness of any organization. For Cu Chi Industrial – Commercial Investment Development Joint Stock Company, employees are considered a key strategic resource supporting the Company's growth and development.

- Chế độ làm việc:

- *Working Regime:*
 - 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.
 - *Working hours: Normal working hours shall not exceed 8 hours per day and 48 hours per week.*
 - 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, ...
 - *The Company ensures that employees are entitled to all benefits prescribed by labor laws, including annual leave, sick leave, maternity leave, retirement benefits, and severance allowances...*
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo:
- *Recruitment and Training Policy*
 - 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.
 - *The Company applies appropriate recruitment policies to attract qualified and capable employees who are willing to work and grow with the Company over the long term. Recruitment activities are conducted on the basis of transparency, fairness, and equal opportunity for all applicants.*
 - 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. Hàng 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.
 - *Recruitment needs originate from departmental labor requirements. Department heads submit recruitment requests to the Administration and Human Resources Department, which then coordinates and organizes the recruitment process. Each year, the Company conducts employee performance evaluations to foster internal competition and identify potential candidates for internal promotion, thereby addressing challenges in recruiting senior-level personnel.*
 - 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.
 - *Training: Training and human resource development are key priorities for the Company. Based on continuous improvement requirements, the Company*

regularly organizes internal and external training programs to update knowledge and improve the professional capabilities of employees in accordance with departmental needs and the Company's long-term development strategy.

- Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:
- *Compensation, Bonus, and Welfare Policy*
 - 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.
 - *Salary Policy: The Company's compensation system is designed based on productivity, work quality, and performance efficiency, while also referencing industry salary benchmarks within the region.*
 - ✓ 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.
 - ✓ *Senior management: Salary is determined based on labor contracts and the overall business performance of the Company.*
 - ✓ 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.
 - ✓ *Office professional staff: Salary is based on labor contracts and the performance results of assigned duties.*
 - ✓ 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.
 - ✓ *Managers and staff at retail fuel stations: The Company applies a compensation scheme based on actual sales volume and assigned business performance targets.*
 - 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.
 - *Bonus Policy: Bonuses may be granted annually or on an ad-hoc basis based on factors such as attendance, productivity, work performance, work volume, and operational effectiveness. Employees or teams with outstanding achievements, innovations, or technical improvements that benefit the Company will receive appropriate rewards to encourage talent retention and motivation.*
 - 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.

- *Employee Welfare* The Company ensures that employees receive full benefits in accordance with labor laws and the Collective Labor Agreement, including: Annual health check-ups, Cultural, sports, and recreational activities, Company trips and team-building activities... These programs aim to create a positive working environment and strengthen employee commitment to the Company.
- 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.
- *The Company also strictly complies with regulations regarding social insurance (SI), health insurance (HI), and unemployment insurance (UI) contributions and ensures timely settlement of all related benefits.*

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

c. Employee Stock Issuance Plan

Không có.

None

12. Chính sách cổ tức:

12.Dividend Policy

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 Cù 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:

Pursuant to the Law on Enterprises, the Company Charter, and resolutions adopted by the General Meeting of Shareholders, the dividend distribution policy of Cù Chi Industrial – Commercial Investment Development Joint Stock Company is as follows:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù 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.
- *The Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company may distribute dividends to shareholders only when it has generated profits and has fulfilled all tax and financial obligations as required by law.*
- 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.
- *The Board of Directors may propose to the General Meeting of Shareholders the payment of dividends in whole or in part in the form of shares, and the Board of Directors will be responsible for implementing such decisions.*
- 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.
- *The dividend rate will be determined by the General Meeting of Shareholders*

based on proposals from the Board of Directors, taking into consideration the Company's annual business performance and future business plans.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và uỷ 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.
- *In accordance with the Law on Enterprises, the Law on Securities, and the Company Charter, and under the authorization of the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors shall determine the record date for the shareholder list. Based on this record date, shareholders listed by VSDC will be entitled to receive dividends.*

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

Dividend Payment in the Last Two Years of Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company:

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

Year	Dividend	Type	Tình hình thực hiện
2023	13%	Cash	Paid
2024	16%	Cash	Paid

Source: Cidico

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

13.Information on the Use of Proceeds from the Most Recent Offering:

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

During the past two years (2023 and 2024 Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company did not conduct any charter capital increase.

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:

14.Information on Outstanding Commitments Not Yet Implemented:

a. Thông tin về các hợp đồng thuê đất:

a. Information on Outstanding Commitments Not Yet Implemented

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 DNT - CTY	26/08/2023	Thuê đất	Cty CP Earth Transformation Enterprises	16.529,7 m ²	30/12/1948	66.118.800 đồng/năm	Lô TT đường N4 KCN Tây Bắc Cù Chi, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: Cidico

No.	Contract			Counterparty	Area (m2)	Lease term	Land rent	Address
	No.	Date	Content					
1	03/2023/H DNT - CTY	26/08/2023	Land lease agreement	Earth Transformation Enterprises JSC	16.529,7 m ²	30/12/1948	66.118.800 VND/ year	Lot TT N4 Road, Northwest Cu Chi Industrial Park, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City

Source: Cidico

b. Thông tin về Trái phiếu chưa đáo hạn:

b. Information on Outstanding Bonds:

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.

Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company currently does not have any outstanding bonds in circulation that have not yet matured.

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

c. Unexercised Rights of Preferred Shareholders

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

Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company does not issue preferred shares.

d. Các cam kết khác:***d. Other Commitments***

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.

The shares of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (ticker: CCI) are currently traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE). The Company commits to complying with all legal regulations regarding the additional registration of newly issued shares with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and the additional listing registration on HOSE within 30 days from the completion date of the offering.

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 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.

Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company also commits that it does not fall under the circumstance of being prosecuted for criminal liability or having been convicted of economic management offenses without having its criminal record expunged, in accordance with Point e, Clause 1, Article 15 of the Securities Law No. 54/2019/QH14, issued by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 26th November 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:

15. Information regarding contingent liabilities, disputes, or litigation relating to Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company that may affect the Company's business operations, financial position, the share offering, the offering price of the shares, or the projects funded by the proceeds of the offering:

Không có.

None

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:

16. Information regarding the commitment of Cu Chi Industrial – Commercial Investment Development Joint Stock Company confirming that the Company is not currently subject to criminal prosecution and has not been convicted of any offenses relating to violations of economic management regulations for which the criminal record has not yet been expunged.

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 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.

Cu Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company commits that it is not subject to criminal prosecution and has not been convicted of any offenses relating to violations of economic management regulations without having its criminal record expunged, in accordance with Point e, Clause 1, Article 15 of the Securities Law No. 54/2019/QH14, promulgated by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 26 November 2019.

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

V.BUSINESS PERFORMANCE, FINANCIAL POSITION AND BUSINESS PLAN

1. Kết quả hoạt động kinh doanh:

1. Business Performance

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 Cù Chi trong 02 năm gần nhất

1.1 Summary of Key Business Indicators for the Last Two Years of Cu Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company

- Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:
- *Key Financial Indicators*

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 HDKD	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

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỤ CHI BẢN CÁO BẠCH

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
Unit price: VND*

<i>Indicators</i>	2023	2024	% Increase (Decrease)	2025
Total Assets	783.523.603.586	794.816.190.704	1,44%	1.093.993.676.083
Net Revenue	425.126.763.680	423.749.900.407	(0,32%)	382.338.812.662
Operating Profit	31.694.383.690	41.879.987.209	32,14%	64.772.475.719
Other Income	41.028.614	(578.415.338)	(1.509,79%)	951.415.464
Profit Before Tax	31.735.412.304	41.301.571.871	30,14%	65.723.891.183
Profit After Tax	25.155.426.972	32.827.950.428	30,50%	50.350.986.083
Dividend Payout Ratio	90,65%	85,37%	(5,28%)	-
Dividend Rate	13%	16%	3%	-

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 2025

- Các tiêu chí khác: không có
- *Other criteria: None*
- Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập: Xem tại mục V.3.
- *Opinion of independent auditor: See Section 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 Cụ Chi.

1.2 Factors Affecting Business Operations of Cụ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company

- 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 Cụ Chi trong năm 2023 và năm 2024:
- *Key factors affecting the Company's operations in 2023 and 2024 of Cụ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.*

o Những nhân tố thuận lợi:

• Favorable Factors:

- 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.
- *Macroeconomic stability: Vietnam's macroeconomic environment remained stable with positive GDP growth and relatively reasonable interest rate management, helping enterprises reduce financial costs. This contributed to stabilizing cash flows and supporting profit growth.*
- 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.
- *Industrial park infrastructure development: Essential infrastructure such as internal transportation systems, electricity supply, water supply, and telecommunications has been developed synchronously, enhancing the industrial park's land leasing capacity and infrastructure service quality. As a result, the industrial park maintains a high occupancy rate, and revenue from infrastructure leasing remains stable.*
- 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.
- *Government support policies: Tax incentives and investment promotion policies for industrial parks have created favorable conditions for attracting new investors. These factors help the Company maintain its competitive position while generating stable medium- and long-term revenue sources.*

o Những nhân tố khó khăn:

o Challenges:

- 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.
- *Global economic fluctuations and rising input costs: Increasing prices of raw materials, labor costs, and operating expenses have put pressure on gross profit margins. The Company has had to strengthen cost-control measures to offset these increases.*
- 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.

- *Increasing competition in the industrial real estate sector: Many new investors have entered the market, offering competitive pricing and preferential service policies. This limits the Company's ability to increase lease prices and may affect revenue growth.*
- 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.
- *Lengthy legal and administrative procedures: Project approval procedures, land clearance processes, and construction licensing procedures often require significant time, which may delay project implementation. This can result in delayed revenue recognition and affect cash flow and annual business plan execution.*

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

1.3 Significant Changes Affecting Business Results, There have been no significant events or changes since the end of the most recent fiscal year that could materially affect the Company's business results.

2. Tình hình tài chính:

2. Financial Position

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản:

2.1 Key Financial Indicators

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.

The Company's fiscal year begins on January 1st and ends on December 31st each year. The Company's financial statements are prepared in Vietnamese Dong (VND) and comply with the Law on Accounting and applicable Vietnamese Accounting Standards (VAS).

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

a. Charter Capital, Business Capital and Capital Utilization

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

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
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

No.	Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Total Assets	783523.603.586	794.816.190.704	1.093.993.676.083
2	Total Assets	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096
3	Equity	264.895.665.876	272.568.189.332	290.091.224.987
4	Charter Capital	177.438.650.000	177.438.650.000	177.438.650.000

Source: Cidico

Nguồn: Cidico

- Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi 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.
- *The Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. always manages and utilizes shareholder capital and business capital in compliance with legal regulations and the Company's Charter.*

b. Trích khấu hao tài sản cố định:

b.Depreciation Policy for Fixed Assets:

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.

Tangible and intangible fixed assets are recorded at historical cost. During their useful life, assets are recorded at cost, accumulated depreciation, and net book value.

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

*Depreciation is calculated using the **straight-line method** based on the estimated useful life of assets in accordance with: Circular No. 45/2013/TT-BTC, Circular No. 147/2016/TT-BTC, Circular No. 147/2016/TT-BTC and as below:*

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

Asset Type	Depreciation Period
Tangible Fixed Assets	
Buildings and structures	05 - 41 years
Machinery and equipment	07 - 08 years
Vehicles	08 - 10 years
Office equipment	03 - 08 years

Other assets	05 - 10 years
Intangible Assets	
Land Use Rights:	
+ Land use rights (indefinite term)	Not depreciated
+ Land use rights with land use fee	20 – 50 years
Computer software	8 years

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

There were no changes in depreciation policies in 2023, 2024, and 2025.

c. Mức lương bình quân

c. Average Salary

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

Average salary of employee:

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

Unit price: VND

Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Average Salary	10.000.000	10.900.000	11.900.000
Average Income	15.000.000	15.500.000	18.900.000

Source: Cidico

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

Comparison of the average income in 2024 with other enterprises operating in the same industry and in the same locality.

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

Unit price: VND

No.	Company	Average Income (VND/person/month)
1	Tan Binh Import Export Production Trading Services and Investment JSC	25.975.000
2	Sonadezi Long Thanh JSC	17.400.810

d. Tình hình công nợ

d. Payables and Receivables

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

The Company's receivables and payables position as of the end of 2023 and the end of 2025 is as follows:

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

Unit price: VND

Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Total Receivables	19.934.105.306	16.670.519.314	27.497.530.882
Total Payables	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 2025

e. Các khoản phải thu

e. Receivables

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
-----	-----------	------------	------------	------------

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ CHỈ **BẢN CÁO BẠCH**

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 ngắn hạn	777.108.992	6.029.850.723	5.812.769.883
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

Unit price: VND

No	Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Short-term receivables	19.353.905.306	16.483.519.314	27.197.830.882
1	Trade receivables	12.197.450.130	12.125.161.140	7.853.993.231
2	Advances to suppliers	777.108.992	6.029.850.723	5.812.769.883
3	Other short-term receivables	8.808.139.827	5.443.232.143	18.279.478.303
4	Provision for doubtful debts	(2.428.793.643)	(7.114.724.692)	(4.748.410.535)
II	Long-term receivables	580.000.000	187.000.000	299.700.000
1	Others Long-term receivables	580.000.000	187.000.000	299.700.000
	Total	19.933.905.306	16.670.519.314	49.496.034.348

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 2025

Các khoản phải thu quá hạn:

Overdue receivables

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 Điển 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 Tân	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
	Tổng cộng	4.686.694.399	7.114.724.692	4.748.410.535

Unit price: VND

No.	Name	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Overdue under 1 year	-	-	-
II	Overdue from 1 year to 2 years	3.771.466.979	-	-
	Overdue from 1 year to 2 years	3.771.466.979	-	-
III	Overdue over 3 years	915.227.420	7.114.724.692	4.748.410.535

1	Tin Thanh Group Joint Stock Company	-	6.251.144.922	4.153.288.274
2	Duc Toan Private Enterprise	246.443.600	244.443.600	240.443.600-
3	Tan Thong Hoi Dairy Farming – Trading – Service Cooperative	208.362.446	208.362.446	-
4	Doan Thanh Tuan	17.710.250	-	-
5	Nguyen Dien Phong	171.461.955	171.461.955	171.461.955
6	Phuc Thinh Construction Private Enterprise	95.436.351	95.436.351	95.436.351
7	Nam Phuong Co., Ltd.	56.095.063	56.095.063	-
8	Phan Minh Tan	48.560.605	48.560.605	48.560.605
9	Khanh Tran Private Enterprise	27.438.900	27.438.900	27.438.900
10	Ngoc Tai Trading One Member Co., Ltd.	43.718.250	11.780.850	11.780.850
	Total	4.686.694.399	7.114.724.692	4.748.410.535

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 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.

As at December 31st, 2023, the Company had overdue receivables of more than 2 years amounting to VND 3,771,466,979, of which VND 2,257,900,756 was assessed as recoverable.

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.

As at December 31st, 2024, the Company had overdue receivables of more than 3 years amounting to VND 7,114,724,692, of which VND 4,269,482,522 was assessed as recoverable.

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.

As at December 31st, 2025, the Company had overdue receivables of more than 3 years amounting to VND 4,748,410,535, of which VND 4,161,069,124 was assessed as recoverable. These receivables have been fully provided for (100% provision). They mainly arose from petroleum trading activities and premises leasing transactions.

f. Các khoản phải trả:

f. Payables

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
3	Dự phòng phải trả dài hạn	405.966.600	-	-
	Tổng cộng	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096

No.	Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Current liabilities	34.344.075.766	41.015.052.900	44.014.356.298
1	Short-term trade payables	1.231.054.157	4.424.499.050	793.630.257
2	Short-term advances from customers	248.943.778	7.412.312	14.658.083

Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company Prospectus

3	Taxes and other payables to the State	1.740.846.929	961.329.879	1.194.319.017
4	Payables to employees	1.948.020.048	3.687.119.989	-
5	Short-term accrued expenses	154.631.865	87.985.128	-
6	Short-term unearned revenue	22.632.578.324	22.873.534.941	26.717.736.066
7	Other short-term payables	5.448.583.854	7.281.308.399	5.456.855.815
8	Short-term provisions	-	447.402.310	409.291.120
9	Bonus and welfare fund	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748
II	Non-current liabilities	484.283.861.944	481.232.948.472	759.888.094.798
1	Long-term unearned revenue	482.732.491.951	480.049.760.179	758.360.272.312
2	Other long-term payables	1.145.403.393	1.183.188.293	1.527.822.486
3	Long-term provisions	405.966.600	-	-
	Total	518.627.937.710	522.248.001.372	803.902.451.096

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 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.

All loans from credit institutions have been fully and timely repaid in both principal and interest by the Company in recent years.

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

The Company does not have any overdue payables.

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

There have been no violations of other contractual terms or commitments.

g. Các khoản nợ theo luật định

g. Statutory tax obligations

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

The balances of taxes payable by the Company are presented as follows:

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 thuê 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

Unit price: VND

Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Value Added Tax (VAT)	353.735.795	110.629.819	-
Value Added Tax (VAT)	1.344.111.720	432.939.316	1.143.397.755
Personal Income Tax (PIT)	45.999.414	50.145.241	50.921.262
Land rental fee	-	-	-
Business license tax	-	-	-
Other taxes	-	367.615.503	
Total	1.740.846.929	961.329.879	1.194.319.017

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 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.

The Company fully complies with tax payment obligations in accordance with applicable laws and the Company's Charter.

h. Trích lập các quỹ:

h.Funds appropriation:

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.

The appropriation and utilization of funds shall be determined annually by the General Meeting of Shareholders, in compliance with applicable laws and the Company's Charter.

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

Details of the Company's funds are as follows:

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

Item	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Bonus and Welfare Fund	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748
Tổng cộng	939.416.811	1.244.460.892	3.847.879.748

Source: Audited Financial Statements 2023, 2024 and Q4 Financial Statements 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 Củ Chi kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

There have been no significant changes that may materially affect the financial condition of the Company since the end of the most recent fiscal year.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

2.2 Key Financial Ratios

Các chỉ tiêu	DVT	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

Item	Unit	2023	2024	2025
Liquidity ratios				
+ Current ratio	Times	14,02	12,28	18,72
+ Quick ratio	Times	13,80	12,13	18,60
Capital structure				
+ Debt / Total assets	%	66,19	65,71	73,48
+ Debt / Equity	%	195,79	191,60	277,12
Operating efficiency				
+ Net revenue / Average total assets	Round	0,54	0,54	0,40
+ Net revenue / Average current assets	Roung	0,84	0,86	0,58
+ Cost of goods sold / Average inventory	Roung	51,12	56,65	59,52
Profitability ratios				
+ Net profit after tax / Net revenue	%	5,92	7,75	13,17
+ Net profit after tax / Average total assets	%	3,22	4,16	5,33
+ Net profit after tax / Average equity	%	9,50	12,22	17,36
+ Earnings per share (EPS)	VND/share	1.434	1.650	2.383

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.

The Company maintains strong liquidity, with both the current ratio and quick ratio consistently exceeding 12 times, indicating a strong ability to meet short-term obligations.

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.

The debt-to-total assets ratio remains above 65%, and the debt-to-equity ratio exceeds 190%, mainly due to the significant portion of long-term unearned

revenue recorded as liabilities. This unearned revenue primarily relates to long-term warehouse and factory lease contracts, where the Company has received payments in advance and recognizes revenue gradually over the lease period. As these amounts are recognized as revenue over time, the ratios are expected to decline in future years.

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.

The Company's operating efficiency indicators are at a relatively good level compared with other companies in the same industry. In addition, the Company's profitability ratios are relatively strong. In particular, the return on average equity (ROE) reached 12.22% in 2024, indicating a relatively favorable level of profitability.

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

The independent auditor did not issue any adverse or qualified opinions regarding the financial ratios for 2023 and 2024.

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 Củ Chi:

3. Auditor's opinion on the Financial Statements of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company:

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

Auditor's Opinion on the Audit Report for 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 Củ 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”.

“In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company as at December 31st, 2023, as well as its business results and cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with the applicable Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations governing the preparation and presentation of financial statements.”

Vấn đề khác:

Other Matter:

“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 Củ 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”.

“The accompanying financial statements only reflect the financial position and business operations of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company and do not include the results of the industrial park maintenance and repair activities. Such maintenance and repair activities are presented in a separate financial statement prepared in accordance with Decision No. 43/2008/QĐ-BTC dated June 25th, 2008 issued by the Ministry of Finance. As there is currently no new legal regulation replacing this decision, the Company continues to temporarily implement the maintenance and repair activities of the industrial park in accordance with this decision.”

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

Auditor’s Opinion on the Audit Report for 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”.

“In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company as at December 31st, 2024, as well as its business results and cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with the applicable Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations governing the preparation and presentation of financial statements.”

Vấn đề khác:

Other Matter:

“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”.

“The accompanying financial statements only reflect the financial position and business operations of Cù Chi Industrial – Commercial Development Investment Joint Stock Company and do not include the results of the industrial park

maintenance and repair activities. Such maintenance and repair activities are presented in a separate financial statement prepared in accordance with Decision No. 43/2008/QĐ-BTC dated June 25th, 2008 issued by the Ministry of Finance. As there is currently no new legal regulation replacing this decision, the Company continues to temporarily implement the maintenance and repair activities of the industrial park in accordance with this decision."

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%	-

No.	Indicators	Unit Price	2024	2025	
				Plan	% Change YoY
1	Charter capital	Million VND	177.438	235.909	32,95%
2	Total revenue from sales and service provision	Million VND	445.061	472.068	6%
3	Profit before tax	Million VND	41.302	41.567	1%
4	Profit after tax	Million VND	32.828	33.253	1,3%
5	Net profit margin (PAT/Net revenue)		7,38%	7,04%	0,34%
6	Return on average equity (ROE) (*)		12,22%	12,13%	(0.74%)

7	Dividend payout ratio		16%	From 16%	-
---	-----------------------	--	-----	----------	---

(*) Ghi chú:

Notes:

- *Vốn chủ sở hữu bình quân năm 2025 = ½ * (Vốn chủ sở hữu năm 2024 + Vốn chủ sở hữu ước năm 2025).*

- *Average equity in 2025 = ½ × (Equity in 2024 + Estimated equity in 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.*

- *Estimated equity in 2025 = Equity as per the 2024 audited financial statements – 2024 dividend – Appropriation to bonus and welfare funds in 2024 + Planned profit after tax for 2025 + Additional share issuance value at par.*

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

Authority approving the plan:

Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders 2025 No. 03/NQ-DHDCĐ dated March 28th, 2025.

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

Basis for achieving the revenue, profit and dividend plan:

- *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.*
- *As of December 31st, 2025, the Company recorded revenue of VND 382,339 million, equivalent to 90.23% of 2024 and achieving 81% of the 2025 plan.*
- *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.*
- *Executed and ongoing economic contracts are expected to continue generating stable revenue in the remaining months of 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.*
- *Market demand has shown positive signs, with several sectors experiencing encouraging growth, creating favorable conditions for the Company's business operations.*
- *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.*
- *The Company has implemented strict financial management measures, optimizing costs and cash flows, thereby supporting its ability to achieve the planned profit targets and dividend distribution in accordance with the*

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

Opinion of the Consulting Organization on the revenue, profit and dividend plan:

- 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.
- *In its capacity as a professional advisory firm, Bao Viet Securities Joint Stock Company – Ho Chi Minh City Branch has collected information, conducted research and analysis, and provided assessments and forecasts regarding the business performance, future development trends of Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company, as well as the growth potential of the industry.*
- 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.
- *Based on the Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company's current foundation and the industry's development potential, the revenue and profit plan for 2025 is considered a prudent plan, aligned with the Company's medium- and long-term development orientation and business strategy. Accordingly, we believe that the Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company has the capacity to achieve the aforementioned revenue and profit targets.*
- 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.
- *We also note that the above opinions are provided from the perspective of an advisory organization, based on selectively collected information and financial and securities theory, and do not constitute a guarantee of the value of the securities or the certainty of forecasted figures. These opinions are for reference purposes only and investors should make their own independent investment decisions.*

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.

VI. INFORMATION ON FOUNDING SHAREHOLDERS, MAJOR SHAREHOLDERS, MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, SUPERVISORS, GENERAL DIRECTOR, DEPUTY GENERAL DIRECTORS AND CHIEF ACCOUNTANT

1. Thông tin về cổ đông sáng lập:

1. Information on Founding Shareholders

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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 tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời hạn hạn chế chuyển nhượng.

Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company was granted its Enterprise Registration Certificate and has operated as a joint stock company since August 27th, 2002 in accordance with the Law on Enterprises. As of the present time, the transfer restriction period applicable to the shares held by the founding shareholders has expired.

2. Thông tin về cổ đông lớn:

2. Information on Major Shareholders

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 Củ Chi:

List of major shareholders (holding 5% or more of the charter capital) of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company :

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 II TNHH Một Thành Viên	900.000	5,07%	5,13%	900.000	5,07%	5,13%	1.200.000	5,09%	5,13%
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%

Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company Prospectus

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%

No.	Shareholder Name	At the time of becoming a major shareholder			Current (***)			Expected after the offering (****)		
		No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)
1	Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company	4.556.250	25,68%	25,97%	4.556.250	25,68%	25,97%	6.075.000	25,75%	25,97%
2	Petrolimex Saigon Co., Ltd.	900.000	5,07%	5,13%	900.000	5,07%	5,13%	1.200.000	5,09%	5,13%
3	Thuan Viet Construction Trading Co., Ltd.	1.096.875	6,18%	6,25%	1.096.875	6,18%	6,25%	1.462.500	6,20%	6,25%
4	Hung Vuong Insurance Corporation	1.622.800	9,15%	9,25%	1.622.800	9,15%	9,25%	2.163.733	9,17%	9,25%
5	Doan Minh Duy	912.345	5,14%	5,20%	912.345	5,14%	5,20%	1.216.460	5,16%	5,20%
6	Dang Thi 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.*

(*) *The number of shares held is equal to the number of voting shares.*

(**) *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 Củ Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).*

(**) *The voting ratio is calculated based on the total outstanding shares Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (excluding treasury shares).*

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

(***) *Based on the latest shareholder list as of August 29th, 2025.*

(****) *Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giả định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.*

(****) *The number of shares held after the offering is estimated on the assumption that the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company successfully distributes all offered shares to existing shareholders, and that major shareholders and their related persons fully exercise their subscription rights in proportion to their pre-offering ownership.*

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

a. Major Shareholder: Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company

- Tên tổ chức: Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Major Shareholder: Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company*
- Năm thành lập: 2010
- *Year of establishment: 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.
- *Enterprise Registration Certificate No.: 0300535140 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on April 13th, 2010; 7th amendment dated December 3rd, 2024*
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality: Vietnam*
- Địa chỉ trụ sở chính: số 33-39 Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Head office: 33–39 Nguyen Du Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City*

- **Vốn điều lệ :** 7.611.805.000.000 đồng đồng.
- *Charter capital: VND 7,611,805,000,000*
- **Người đại diện theo pháp luật:** ông Trương Tuấn Anh - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- *Legal representative: Mr. Truong Tuan Anh – General Director*
- **Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty:** không có
- *Authorized representative at the Company: None*
- **Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:**
- **Number of shares held, ownership percentage and voting shares of the major shareholder:**
 - **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.
 - *At the time of becoming a major shareholder (January 28th, 2016): 4,556,250 shares, representing 25.68% of the charter capital. As of the current date (August 29th 2025) 4,556,250 shares, representing 25.68% of the charter capital. Expected after the offering: 6,075,000 shares, representing 25.75% of the post-offering charter capital.*
 - **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.
 - *At the time of becoming a major shareholder (January 28, 2016): 4,556,250 shares, representing 25.97% of the total outstanding shares. As of the current date (August 29th 2025) 4,556,250 shares, representing 25.97% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 6,075,000 shares, representing 25.97% of the total outstanding shares after the offering.*
- **Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan:** Không có.
Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights): None
- **Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty:** cổ tức hàng năm.
- *Related interests of the major shareholder in the Company: Annual dividends*
- **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.

- *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

b. Major Shareholder: Petrolimex Saigon Co., Ltd.

- Tên tổ chức: Công ty Xăng dầu Khu vực II TNHH Một Thành Viên.
- *Organization name: Petrolimex Saigon Co., Ltd.*
- Năm thành lập: 2010
- *Year of establishment: 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.
- *Enterprise Registration Certificate No.: 0300555450, initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on July 20th, 2010; 12th amendment dated August 26th, 2025, issued by the Ho Chi Minh City Department of Finance.*
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality: Vietnam*
- Địa chỉ trụ sở chính: số 15 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Head office: 15 Le Duan Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City*
- Vốn điều lệ : 812.200.000.000 đồng.
- *Charter capital: VND 812,200,000,000*
- Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn Tân - Chức vụ: Chủ tịch Công ty
- *Legal representative: Mr. Vo Van Tan – Chairman*
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có
- *Authorized representative at the Company: None*
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
- *Number of shares held, ownership percentage and voting shares of the major shareholder:*
 - 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.
At the time of becoming a major shareholder (January 28th, 2016): 900,000 shares, representing 5.07% of the charter capital. As of the current date (August 29th 2025) 900,000 shares, representing 5.07% of the charter capital. Expected after the offering: 1,200,000 shares, representing 5.09% of the post-

- 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.
 - *At the time of becoming a major shareholder: 900,000 shares, representing 5.13% of the total outstanding shares (January 28th 2016). As of the current date: (August 29th 2025): 900,000 shares, representing 5.13% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 1,200,000 shares, representing 5.13% of the total outstanding shares after the offering.*
 - Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
 - *Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights): None*
 - Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: nhận cổ tức hàng năm.
 - *Related interests of the major shareholder in the Company: Annual dividends*
 - 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.
 - *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*
- c. Cổ đông lớn: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt:**
- c.Major Shareholder: Thuan Viet Construction Trading Co., Ltd.**
- Tên tổ chức: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt.
 - *Major Shareholder: Thuan Viet Construction Trading Co., Ltd.*
 - Năm thành lập: 1999
 - *Year of establishment: 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
 - *Enterprise Registration Certificate No.: 0301730514 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on April 29th , 1999; 27th amendment dated June 17th , 2022*
 - Quốc tịch: Việt Nam

- *Nationality: Vietnam*
- Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Thuận Việt, số 40A-40B út Tịch, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Head office: Thuan Viet Building, 40A-40B Ut Tich Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City*
- *Vốn điều lệ : 1.500.000.000.000 đồng.*
- *Charter capital: VND 1,500,000,000,000*
- *Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn Bé - Chức vụ: Tổng giám đốc*
- *Legal representative: Mr. Vo Van Be – General Director*
- *Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có.*
- *Authorized representative at the Company: None*
- *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.*
 - *At the time of becoming a major shareholder (January 28th, 2016): 1,096,875 shares, representing 6.18% of the charter capital. As of the current date (August 29th, 2025): 1,096,875 shares, representing 6.18% of the charter capital. Expected after the offering: 1,462,500 shares, representing 6.20% of the post-offering charter capital.*
 - *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.*
 - *At the time of becoming a major shareholder: 1,096,875 shares, representing 6.25% of the total outstanding shares. As of the current date (August 29th, 2025): :1,096,875 shares, representing 6.25% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 1,462,500 shares, representing 6.25% of the total outstanding shares after the offering.*
- *Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.*
- *Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights): None*

- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: cổ tức hàng năm.
- *Related interests of the major shareholder in the Company: Annual dividends*
- 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.
- *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

d. Major Shareholder: Hung Vuong Insurance Corporation

- Tên tổ chức: Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương.
- *Organization name: Hung Vuong Insurance Corporation*
- Năm thành lập: 2008
- *Year of establishment: 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/GPDC15/KDBH ngày 04/01/2024.
- *License No.: 50 GP/KDBH issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on May 19th, 2008; 15th amendment No. 50/GPDC15/KDBH dated January 4th, 2024*
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality: Vietnam*
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Toà nhà Samsora Premier, số 105 đường Chu Văn An, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- *Head office: 5th Floor, Samsora Premier Building, 105 Chu Van An Street, Ha Dong Ward, Hanoi*
- Vốn điều lệ : 496.440.330.000 đồng.
- *Charter capital: VND 496,440,330,000*
- Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Kim Lân - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- *Legal representative: Mr. Nguyen Kim Lan – General Director*
- Người đại diện theo uỷ quyền tại Công ty: Không có
- *Authorized representative at the Company: None*
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
- *Number of shares held, ownership percentage and voting shares of the major shareholder:*
 - 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.

- *At the time of becoming a major shareholder (April 07th 2023): 1,622,800 shares, representing 9.15% of the total outstanding shares. As of the current date (August 29th 2025): 1,622,800 shares, representing 9.15% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 2,163,733 shares, representing 9.17% of the total outstanding shares after the offering.*
- 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.
- *At the time of becoming a major shareholder: 1,622,800 shares, representing 9.25% of the total outstanding shares. As of the current date (August 29th 2025): 1,622,800 shares, representing 9.25% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 2,163,733 shares, representing 9.25% of the total outstanding shares after the offering.*
- Số lượng cổ phần nắm giữ, tỷ lệ nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
- *Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights): None*
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: cổ tức hàng năm.
- *Related interests of the major shareholder in the Company: Annual dividends*
- 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.
- *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*
- e. **Cổ đông lớn: Đoàn Minh Duy:**
e.Major Shareholder: Doan Minh Duy
 - Họ và tên: Đoàn Minh Duy.
 - *Major Shareholder: Doan Minh Duy*
 - Năm sinh: 1984
 - *Year of birth: 1984*
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - *Nationality: Vietnam*
 - Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:

- *Number of shares held, ownership percentage and voting shares of the major shareholder:*

- 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.

At the time of becoming a major shareholder (March 27th, 2023): 912,345 shares, representing 5.14% of the charter capital. As of the current date (August 29th, 2025): 912,345 shares, representing 5.14% of the charter capital. Expected after the offering: 1,216,460 shares, representing 5.16% of the post-offering charter capital.

- 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.

- *At the time of becoming a major shareholder (March 27th 2023): 912,345 shares, representing 5.20% of the total outstanding shares. As of the current date (August 29th 2025) :912,345 shares, representing 5.20% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 1,216,460 shares, representing 5.20% of the total outstanding shares after the offering.*

- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan:
- **Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights):**

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%

No	Shareholder name	Relationship	At the time of becoming a major shareholder			Current (***)			Expected after the offering (****)		
			No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)
1	Phan Thị Thanh Xuân	Wife	141.750 (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.

(*) The number of shares held is equal to the number of voting shares.

(**): 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 Củ Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(**) The voting ratio is calculated based on the total outstanding shares Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (excluding treasury shares).

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

(***) Based on the latest shareholder list as of August 29th, 2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giả định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.

(****) The number of shares held after the offering is estimated on the assumption that the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company successfully distributes all offered shares to existing shareholders, and that major shareholders and their related persons fully exercise their subscription rights in proportion to their pre-offering ownership.

- 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.
- Related interests of the major shareholder in the Company: Salary and bonuses arising from the position as a Member of the Board of Directors cum General Director.

- 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
- *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*

f. Cổ đông lớn: Đặng Thị Mai Thi:

f. Major Shareholder: Dang Thi Mai Thi

- Họ và tên: Đặng Thị Mai Thi.
- *Major Shareholder: Dang Thi Mai Thi*
- Năm sinh: 1984
- *Full name: Dang Thi Mai Thi*
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality: Vietnam*
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn:
- *Number of shares held, ownership percentage and voting shares of the major shareholder:*
 - 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.
 - *At the time of becoming a major shareholder (September 27th , 2022): 892,380 shares, representing 5.03% of the charter capital. As of the current date (August 29th , 2025): 892,380 shares, representing 5.03% of the charter capital. Expected after the offering: 1,189,840 shares, representing 5.04% of the post-offering charter capital.*
 - 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.
 - *At the time of becoming a major shareholder (September 27th , 2022): 892,380 shares, representing 5.09% of the charter capital. As of the current date (August 29th , 2025): 892,380 shares, representing 5.09% of the charter capital. Expected after the offering: 1,189,840 shares, representing 5.09% of the post-*

- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan: Không có.
 - *Shares held by related persons (including ownership percentage and voting rights): None*
 - Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tới Công ty: Cổ tức hàng năm.
 - *Related interests of the major shareholder in the Company: Annual dividends*
 - 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.
 - *Interests of the major shareholder in other companies operating in the same industry, or being major customers/suppliers of the Company: None*
- 3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng:**

3.Information on Members of the Board of Directors, Supervisory Board, General Director, Deputy General Directors, and Chief Accountant

3.1 Hội đồng quản trị:

3.1Board of Directors

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

List of Board Members for the 2023–2027 term:

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:

a. Phan Van Toi – Chairman of the Board of Directors

No	Full Name	Position	Executive Status
1	Mr. Phan Van Toi	Chairman of the Board of Directors	Executive
2	Mr Nguyen Viet Truong An	Vice Chairman of the Board of Directors	Non-executive
3	Mr Doan Minh Duy	Member of the Board cum General Director	Executive
4	Mr Pham Hong Diep	Member of the Board	Non-executive Independent Member of the Board
5	Mr Phan Hoang Tuan	Member of the Board	Non-executive

- **Họ và tên:** Phan Văn Tới
 - **Full name:** Phan Van Toi
 - **Giới tính:** Nam
 - **Gender:** Male
 - **Năm sinh:** 1957
 - **Year of birth:** 1957
 - **Quốc tịch:** Việt Nam
 - **Nationality:** Viet Nam
 - **Địa chỉ thường trú:** Ấp Tân Tiến, Xã Củ Chi, Tp.HCM
 - **Permanent address:** Tan Tien Hamlet, Cu Chi Commune, Ho Chi Minh City
 - **Trình độ văn hóa:** 12/12
 - **Education:** 12/12
 - **Trình độ chuyên môn:** Đại học Kinh tế Ngoại thương
 - **Professional qualification:** Bachelor's degree in Foreign Trade Economics
- Quá trình công tác:
Career history:

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 Củ Chi
1984-1987	Phó Giám đốc Công ty Vật tư Tổng hợp Huyện Củ Chi
1987-1991	Giám đốc Công ty Vật tư Tổng hợp Huyện Củ Chi
1991-2002	Giám đốc Công ty Thương mại Củ Chi
2002-2019	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI)
2019 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI) Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (Mã chứng khoán: VAB) 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

Period	Position / Organization
1978-1979	General Accountant, Petrol Station No. 10, under Ho Chi Minh City Petroleum Company
1979-1984	Deputy Head of Accounting Department, Cu Chi General Materials Company
1984-1987	Deputy Director, Cu Chi General Materials Company
1987-1991	Director, Cu Chi General Materials Company
1991-2002	Director, Cu Chi Trading Company
2002-2019	Chairman cum CEO, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. (Stock code: CCI)

2019 – now	<i>Chairman , Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. (Stock code: CCI)</i> <i>Vice Chairman of the Board of Directors, Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank (Stock code: VAB)</i> <i>Chairman of the Board, Tay Bac Construction Development JSC</i> <i>Member of the Board, Hoc Mon Food Processing JSC</i>
------------	--

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chí: Chủ tịch HĐQT.
- *Chairman of the Board of Directors Cù Chí Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company*
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- *Current positions at other organizations:*
 - Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Á.
 - *Vice Chairman of the Board of Directors, Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank (Stock code: VAB)*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc.
 - *Chairman of the Board, Tay Bac Construction Development JSC*
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn.
 - *Member of the Board, Hoc Mon Food Processing JSC*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
- **Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by the individual:**
 - 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.
 - *Number of shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 151,870 shares, representing 0.86% of the charter capital. Expected after the offering: 202,493 shares, representing 0.86% of the post-offering charter capital.*
 - 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.
 - *Number of voting shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 151,870 shares, representing 0.87% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 202,493 shares, representing 0.87% of the total outstanding shares after the offering.*
- 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.
- *Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by authorized representatives (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có

- *Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by related persons (as of the latest shareholder record date – August 29th, 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%

No	Shareholder name	Relationship	At the time of becoming a major shareholder			Current (***)			Expected after the offering (****)		
			No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)
1	Lâm Thị Thu Hương	Wife	270.000 (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.

(*) The number of shares held is equal to the number of voting shares.

(**): 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 Củ Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(**) The voting ratio is calculated based on the total outstanding shares Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (excluding treasury shares).

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

(***) Based on the latest shareholder list as of August 29th, 2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giả định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.

(****) The number of shares held after the offering is estimated on the assumption that the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company successfully distributes all offered shares to existing shareholders, and that major shareholders and their related persons fully

exercise their subscription rights in proportion to their pre-offering ownership.

- 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.
 - *Information on related persons who are also shareholders or internal persons of the Company (as of the latest shareholder list dated August 29th, 2025): None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Phan Van Toi: None*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Phan Van Toi: None*
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:
 - *Remuneration, salary, and other benefits:*

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

Remuneration, salary and other benefits received from the Company	2023	2024
Salary and bonus (VND)	919.094.000	911.475.542
Dividends (VND)	183.762.700	197.431.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
 - *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.

- o *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

b. Nguyen Viet Truong An – Vice Chairman of the Board of Directors

- **Họ và tên:** Nguyễn Việt Trường An
- **Full name:** *Nguyen Viet Truong An*
- **Giới tính:** Nam
- **Gender:** *Male*
- **Năm sinh:** 1990
- **Year of birth:** *1990*
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Nationality:** *Viet Nam*
- **Địa chỉ thường trú:** 12 Đường số 10, Khu dân cư Ven sông, Phường Tân Hưng, Tp.HCM
- **Permanent address:** *No. 12, Street No. 10, Riverside Residential Area, Tan Hung Ward, Ho Chi Minh City*
- **Trình độ văn hóa:** 12/12
- **Education:** *12/12*
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Kinh doanh – Thương mại, Chuyên ngành tài Chính
- **Professional qualification:** *Master’s Degree in Business and Commerce, Major in Finance*
- **Quá trình công tác:**
- **Career history:**

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 Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI)

<i>Period</i>	<i>Career history:</i>
<i>05/2014-10/2016</i>	<i>Officer, Appraisal Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company (HFIC)</i>
<i>10/2016-09/2017</i>	<i>Officer, Planning Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company</i>
<i>09/2017 – Now</i>	<i>Deputy Head of Investment Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company Vice Chairman of the Board, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. (Stock code: CCI)</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi: Phó Chủ tịch HĐQT.
- *Current position at the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company: Vice Chairman of the Board.*
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- *Current position at other organizations:*
 - Phó Trưởng Phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.
 - *Deputy Head of Investment Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
- **Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by the individual:**
 - 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.
 - *Number of shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 0 shares, representing 0% of the charter capital. Expected after the offering: 0 shares, representing 0% of the post-offering charter capital.*
 - 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.
 - *Number of voting shares currently held (as of the latest shareholder record*

date – August 29th, 2025): 0 shares, representing 0% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 0 shares, representing 0% of the total outstanding shares after the offering.

- 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.
- Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by authorized representatives (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 3.548.773 shares.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: Không có.
- Number and ownership ratio of securities held by related persons: None
- 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.
- Information on related persons who are also shareholders or internal persons of the Company (as of August 29th, 2025): None
- 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.
 - Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Nguyen Viet Truong An: None
 - 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.
 - Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Nguyen Viet Truong An: None
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:
 - Remuneration, salary, and other benefits:

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
Remuneration, salary and other benefits received from the Company	2023	2024
Salary and bonus (VND)	88.000.000	132.000.000

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

- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

c. Doan Minh Duy – Member of the Board of Directors cum CEO

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

- *Details have been presented in Section 2.e – Major Shareholder.*

d. Ông Phạm Hồng Diệp – Thành viên HĐQT:

d. Pham Hong Diep – Member of the Board of Directors

- **Họ và tên:** Phạm Hồng Diệp
- *Full name:* *Pham Hong Diep*
- **Giới tính:** Nam
- *Gender:* *Male*
- **Năm sinh:** 1966
- *Year of birth:* *1966*
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- *Nationality:* *Viet Nam*
- **Địa chỉ thường trú:** Số 89 Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng
- *Permanent address:* *No. 89 Phan Boi Chau Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City*
- **Trình độ văn hóa:** 12/12
- *Education:* *12/12*
- **Trình độ chuyên môn:** Tiến sỹ Quản trị kinh doanh
- *Professional qualification: PhD in Business Administration*
- **Quá trình công tác:**
- *Career history:*

Thời gian	Chức danh/ Vị trí công tác
12/1985-05/1988	Trưởng Quân sự địa phương Hải Phòng
06/1988-1990	Xi 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
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 Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI)

Period	Position / Organization
12/1985-05/1988	Local Military School, Hai Phong
06/1988-1990	Mechanical Equipment Supply Enterprise for Marine Engineering, Hai Phong
1990-1994	Workshop Manager – Ship Dismantling and Waterway Services Workshop, Ship Dismantling and Scrap Export Company, Hai Phong
1995-1998	Head of Materials Department, Ship Dismantling and Scrap Export Company, Hai Phong
1998-2000	Head of Import-Export Business Department, Ship Dismantling and Scrap Export Company (later renamed Hong Bang Shipbuilding Industry and Construction Company), Hai Phong
04/2000-11/2001	Deputy Director, Hong Bang Shipbuilding Industry and Construction Company, Hai Phong
11/2002 – Now	Chairman of the Board of Directors, Shinec Joint Stock Company <i>Member of the Board, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company. (Stock code: CCI)</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi: Thành viên HĐQT.
- *Current position at the Củ Chi Commercial and Industrial Developing*

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- *Current position at other organizations:*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Shinec.
 - *Chairman of the Board of Directors, Shinec Joint Stock Company*
- Số lượng tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân:
- **Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by the individual:**
 - 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.
 - *Number of shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 0 shares, representing 0% of the charter capital. Expected after the offering: 0 shares, representing 0% of the post-offering charter capital.*
 - 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.
 - *Number of voting shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 0 shares, representing 0% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 0 shares, representing 0% of the total outstanding shares after the offering.*
- 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.
- *Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by authorized representatives (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): None.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: Không có.
- *Number and ownership ratio of securities held by related persons: None*
- 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.
- *Information on related persons who are also shareholders or internal persons of the Company (as of August 29th, 2025): None*
- 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.
- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Pham Hong Diep: None*
- 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.
- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Pham Hong Diep: None*
- 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

- *Remuneration, salary, and other benefits:*

Remuneration, salary and other benefits received from the Company	2023	2024
Salary and bonus (VND)	80.000.000	120.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

e. Ông Phan Hoàng Tuấn – Thành viên HĐQT:

e. Phan Hoang Tuan – Member of the Board of Directors

- Họ và tên: Phan Hoàng Tuấn
- *Full name:* Phan Hoang Tuan
- Giới tính: Nam
- *Gender:* Male
- Năm sinh: 1962

- *Year of birth:* 1962
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality:* Viet Nam
- Địa chỉ thường trú: 52 Hồ Văn Huê, phường Đức Nhuận, Tp.HCM
- *Permanent address:* 52 Ho Van Hue Street, Duc Nhuan Ward, Ho Chi Minh City
- Trình độ văn hóa: 12/12
- *Education:* 12/12
- Trình độ chuyên môn: Sau Tiến sỹ Trường Đại học Oxford, Anh Quốc
- *Professional qualification:* Postdoctoral degree, University of Oxford, United Kingdom
- Quá trình công tác:
- *Career history:*

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)

Period	Position / Organization
2003 – Now	Chairman of the Board of Directors, Gia Thy Investment Joint Stock Company
2012-2016	Member of the Board of Directors, Can Tho Mineral and Cement Joint Stock Company (Stock code: CCM)
2013 – Now	Chairman of the Board of Directors, Gia Nguyen Real Estate Management and Business One Member LLC

2015 – Now	<i>Chairman of the Board of Directors, Gia Vo Production Trading Joint Stock Company</i> <i>Member of the Board of Directors, Gia Thang Construction Investment Joint Stock Company</i>
2017 – 2020	<i>Member of the Board of Directors, Viet Thai Electric Cable Joint Stock Company (Stock code: VTH)</i>
2018 – Now	<i>Member of the Board of Directors, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi: Thành viên HĐQT.
- *Current position at the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company: Member of the Board of Directors*
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- *Current positions at other organizations:*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy.
 - *Current positions at other organizations:*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Bất Động Sản Gia Nguyễn.
 - *Chairman of the Board of Directors, Gia Nguyen Real Estate Management and Business One Member LLC.*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Võ.
 - *Chairman of the Board of Directors, Gia Vo Production Trading Joint Stock Company.*
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Thăng.
 - *Chairman of the Board of Directors, Gia Vo Production Trading Joint Stock Company*
- 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.
 - *Number of shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 521.860 shares, representing 2.94% of the charter capital. Expected after the offering: 695.813 shares, representing 2.95% of the post-offering charter capital.*
 - 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

Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company Prospectus

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.

o *Number of voting shares currently held (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): 521.860 shares, representing 2.98% of the total outstanding shares. Expected after the offering: 695.813 shares, representing 2.98% of the total outstanding shares after the offering.*

- 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: 29/082025): 0 cổ phần.
- *Number and ownership ratio of securities held in the Issuer by authorized representatives (as of the latest shareholder record date – August 29th, 2025): None.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan:
- *Number and ownership ratio of securities held by related persons:*

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%

No	Share holder name	Relationship	At the time of becoming a major shareholder			Current (***)			Expected after the offering (****)		
			No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu trên VDL	Tỷ lệ biểu quyết (**)	No. of Shares (*)	% of Charter Capital	% of Voting Rights (**)
1	Gia Thy Investment Joint Stock Company	Related Organization	836.970 (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.

(*) The number of shares held is equal to the number of voting shares.

(**): 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 Củ Chi (không bao gồm số lượng cổ phiếu quỹ).

(**) The voting ratio is calculated based on the total outstanding shares Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (excluding treasury shares).

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

(***) Based on the latest shareholder list as of August 29th, 2025.

(****): Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến tạm tính với giả định Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.

(****) The number of shares held after the offering is estimated on the assumption that the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company successfully distributes all offered shares to existing shareholders, and that major shareholders and their related persons fully exercise their subscription rights in proportion to their pre-offering ownership.

- 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
- Information on related persons who are also shareholders or internal persons of the Company (as of August 29th, 2025): None
- 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.
 - Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Phan Hoang Tuan: None
 - 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 Tuấn: không có.
 - Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Phan Hoang Tuan: None

○ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Remuneration, salary, and other benefits:

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
Remuneration, salary, and other benefits:	2023	2024
Remuneration (VND)	120.000.000	120.000.000
Dividend (VND)	631.000.000	678.418.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

3.2 Ban Kiểm soát:

3.2 Board of Supervisors

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

NO	Full name	Position
1	Mr Pham Van Hau	Head of the Board of Supervisors
2	Mrs Ngo Thi Bich Tram	Member
3	Mr Nguyen Ngoc Dang Khoa	Member

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

a. Pham Van Hau - Head of the Board of Supervisors

- **Họ và tên:** Phạm Văn Hậu
- **Full name:** Pham Van Hau
- **Giới tính:** Nam
- **Gender:** Male
- **Năm sinh:** 1987
- **Year of birth:** 1987
- **Quốc tịch:** Việt Nam

- *Nationality:* Viet Nam
- Địa chỉ thường trú: 488/1/11 Phạm Văn Chiêu, phường An Hội Đông, Tp.HCM
- *Permanent address:* 488/1/11 Pham Van Chieu Street, An Hoi Dong Ward, Ho Chi Minh City
- Trình độ văn hóa: 12/12
- *Education:* 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- *Professional qualification:* Master of Business Administration
- Quá trình công tác:
- *Career history:*

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
	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI)

Period	Position / Organization
2010-2017	Accountant, Gia Thy Investment Joint Stock Company
2017-2019	Manager, Finance & Accounting Department, Gia Thy Investment JSC
2019 – Now	Member of the Board of Supervisors, My Xuan Building Ceramics Brick JSC
2022 – Now	Member of the Board of Directors, Tien Giang Investment and Construction JSC
2018 – Now	Chief Financial Officer, Gia Thy Investment JSC
	Head of the Board of Supervisors, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

- *Current positions at other organizations: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- *Shareholding in the Issuer: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- *Shareholding of authorized representative: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- *Shareholding of related persons: None*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Pham Van Hau: None*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Pham Van Hau: None*
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:
 - **Remuneration and other benefits:**

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

Remuneration and other benefits	Năm 2023	Năm 2024
Remuneration (VND)	120.000.000	120.000.000

Dividends (VND)	1.839.200	1.976.600
-----------------	-----------	-----------

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

b.Ngo Thi Bich Tram – Member of Board of Supervisors

- **Họ và tên:** Ngô Thị Bích Trâm
- *Full name:* *Ngo Thi Bich Tram*
- **Giới tính:** Nữ
- *Gender:* *Female*
- **Năm sinh:** 1993
- *Year of birth:* *1993*
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- *Nationality:* *Viet Nam*
- **Địa chỉ thường trú:** 43/6 Trương Phước Phan, phường Bình Trị Đông, Tp.HCM
- *Permanent address: 43/6 Trương Phước Phan Street, Binh Tri Dong Ward, Ho Chi Minh City*
- **Trình độ văn hóa:** 12/12
- *Education:* *12/12*
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính – Ngân hàng
- *Professional qualification: Bachelor of Finance – Banking*
- **Quá trình công tác:**
- *Career history:*

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	<p>Chuyên viên Phòng Quản lý Kinh doanh vốn Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</p> <p>Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI)</p>
---------------	---

▪

<i>Period</i>	<i>Position / Organization</i>
07/2017-08/2018	<i>Accounting Officer, Truong Gia Consulting & Tax Agency Services Co., Ltd.</i>
09/2018-05/2020	<i>Accounting Officer, Central Retail Vietnam</i>
07/2020 – Now	<p><i>Officer, Capital Business Management Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company</i></p> <p><i>Member of the Board of Supervisors, Cù Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company</i></p>

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- *Current positions at other organizations: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- *Shareholding in the Issuer: None*
- 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.
- *Shareholding of authorized representative: 1,007,447 shares.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- *Shareholding of related persons: None*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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.

- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Ngo Thi Bich Tram: None*
- 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.
- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Ngo Thi Bich Tram: None*

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

- **Remuneration and other benefits:**

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

Remuneration and other benefits	2023	2024
Remuneration (VND)	40.000.000	60.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

c. Nguyen Ngoc Dang Khoa - Member of Board of Supervisors

- **Họ và tên:** Nguyễn Ngọc Đăng Khoa
- *Full name:* Nguyen Ngoc Dang Khoa
- **Giới tính:** Nam
- *Gender:* Male
- **Năm sinh:** 1984
- *Year of birth:* 1984
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- *Nationality:* Viet Nam
- **Địa chỉ thường trú:** 36/5/19 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm.

- *Permanent address: 36/5/19 Kinh Duong Vuong Street, Phu Lam Ward, Ho Chi Minh City*
- *Trình độ văn hóa: 12/12*
- *Education: 12/12*
- *Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh doanh*
- *Professional qualification: Master's Degree in Business*
- *Quá trình công tác:*
- *Career history:*

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 Cù Chi

Period	Position / Organization
10/2007-04/2008	Accountant – Finance, Thu Thiem Investment Development Co., Ltd.
08/2008-02/2010	Credit Officer (lending & debt collection), Ho Chi Minh City Urban Development Investment Fund
03/2010-11/2022	Credit Officer (lending, debt collection, capital management), Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company
10/2022-04/2023	Internal Accountant, Saigon Industry and Trade Commercial Joint Stock Bank
04/2023- Now	<i>Member of Boards of Director of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company</i>

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- *Current positions at other organizations: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- *Shareholding in the Issuer: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- *Shareholding of authorized representative: None.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- *Shareholding of related persons: None*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Nguyen Ngoc Dang Khoa: None*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Nguyen Ngoc Dang Khoa: None*
 - 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

- Remuneration and other benefits:

Remuneration and other benefits	2023	2024
Remuneration (VND)	60.000.000	60.000.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: không.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

3.3 Ban Tổng Giám đốc:

3.3 Board of Management

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 Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng

No.	Full name	Position
1	Mr Doan Minh Duy	Member of the Board of Directors cum CEO
2	Mr Tran Huu Nghia	Deputy CEO
3	Mrs Pham Ha Minh	Deputy CEO
4	Mr Lieu Minh Hien	Chief Accountant

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

a. Doan Minh Duy – Member of the Board of Directors cum CEO

Đã trình bày tại mục 2c – Cổ đông lớn

Details have been presented in Section 2.c – Major Shareholder.

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

b. Tran Huu Nghia – Deputy CEO

- Họ và tên: Trần Hữu Nghĩa
- *Full name: Tran Huu Nghia*

- Giới tính: Nam
- *Gender:* Male
- Năm sinh: 1964
- *Year of birth:* 1964
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality:* Viet Nam
- Địa chỉ thường trú: 251 Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hiệp, xã Phú Hoà Đông, Thành phố Hồ Chí Minh
- *Permanent address:* 251 Nguyen Thi Ne Street, Phu Hiep Hamlet, Phu Hoa Dong Commune, Ho Chi Minh City
- Trình độ văn hóa: 12/12
- *Education:* 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh
- *Professional qualification:* Master's Degree in Business
- Quá trình công tác:
- *Career history:*

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

<i>Period</i>	<i>Position / Organization</i>
07/1987-1990	<i>Investment Officer, Cu Chi Import-Export Supply Company</i>
1990-1991	<i>Procurement Officer, Cu Chi Import-Export Supply Company</i>
1991-2002	<i>Deputy Head of Foreign Trade Station, Cu Chi Trading Company</i>
2002-2008	<i>Head of Business Planning Department, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company</i>
2008-2010	<i>Director, AMIC Investment JSC</i>
2010-2017	<i>Head of Business Planning Department, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company</i>
2017-now	<i>Deputy CEO Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock</i>

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

Current positions at other organizations: None

- 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.
- *Shareholding in the Issuer: 9,682 shares, representing 0.06% of charter capital*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo ủy quyền: không có.
- *Shareholding of authorized representative: None.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có.
- *Shareholding of related persons: None*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Tran Huu Nghia: None*

- 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.
- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Tran Huu Nghia: None*
- 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

- Remuneration and other benefits:

Remuneration and other benefits	2023	2024
Salary and Bonus (VND)	532.356.000	603.208.631
Dividend (VND)	11.715.220	12.586.600

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

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

c.Phạm Hà Minh – Deputy CEO

- Họ và tên: Phạm Hà Minh
- *Full name:* *Pham Ha Minh*
- Giới tính: Nữ
- *Gender:* *Female*
- Năm sinh: 1986
- *Year of birth:* *1986*
- Quốc tịch: Việt Nam

- *Nationality:* Viet Nam
- Địa chỉ thường trú: 115 lô D c/c Lý Thường Kiệt, phường Minh Phụng, TP.HCM
- *Permanent address:* 115 Block D, Ly Thuong Kiet Apartment, Minh Phung Ward, Ho Chi Minh City
- Trình độ văn hóa: 12/12
- *Education:* 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Phân tích tài chính (MFA)
- *Professional qualification:* Master of Financial Analysis (MFA)
- Quá trình công tác:
- *Career history:*

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 gia 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 Củ Chi
02/2025-Nay	Phó Tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi

Period	Position / Organization
2008-2009	Audit Assistant, PricewaterhouseCoopers Vietnam
2011-2016	Investment Department; Capital Management Department, Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company; Capital Representative, Deputy General Director, Suleco Labor Export JSC

2016-2022	<i>Operations Director at subsidiaries of Binh Thanh Import-Export Production and Trading JSC; General Director, Gilimex Vinh Long Industrial Park JSC</i>
2022-2023	<i>Investment Finance Director, Son Tien Eco-tourism City JSC</i>
2023-01/2025	<i>Assistant to General Director, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock</i>
02/2025-Nay	<i>Deputy General Director, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock</i>

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- *Current positions at other organizations: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân: không có.
- *Shareholding in the Issuer: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- *Shareholding of authorized representative: None.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan: không có
- *Shareholding of related persons: None*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Pham Ha Minh: None*
 - 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.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Pham Ha Minh: None*

- o Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác: được bổ nhiệm tháng 2/2025.
- o **Remuneration and other benefits:** Appointed in February 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

Remuneration and other benefits	2023	2024
Salary and Bonus (VND)	None	None

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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.
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

d. Bà Liêu Minh Hiền – Kế toán trưởng:

d.Lieu Minh Hien – Chief Accountant:

- Họ và tên: Liêu Minh Hiền
- *Full name: Lieu Minh Hien*
- Giới tính: Nữ
- *Gender: Female*
- Năm sinh: 1982
- *Year of birth: 1982*
- Quốc tịch: Việt Nam
- *Nationality: Viet Nam*
- Địa chỉ thường trú: Số 30, đường Phú Mỹ, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hoà Đông Thành phố Hồ Chí Minh
- *Permanent address: No. 30 Phu My Street, Phu My 2 Hamlet, Phu Hoa Dong Commune, Ho Chi Minh City*
- Trình độ văn hóa: 12/12
- *Education: 12/12*
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- *Professional qualification: Bachelor of Accounting*
- Quá trình công tác:
- *Career history:*

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 Củ Chi

Period	Position / Organization
Từ 09/2022 – Now	Chief Accountant, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- *Current positions at other organizations: None*
- 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.
- *Current positions at other organizations: 5,420 shares, representing 0.03% of charter capital.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của người đại diện theo uỷ quyền: không có.
- *Shareholding of authorized representative: None*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của những người có liên quan:
- *Shareholding of authorized representative: None*

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

No.	Full name	Shares	Ownership (%)
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.
- *Related persons who are also shareholders/internal persons: None*
- Các lợi ích liên quan đối với Công ty:
- *Related interests with the Company:*
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với bà Liễu Minh Hiền: không có.
 - *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and Lieu Minh Hien:*

None

- 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.
- *Information on contracts and transactions that are being performed or have been signed but not yet executed between the Company and related persons of Liêu Minh Hien: None*
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:
- **Remuneration and other benefits:**

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

Remuneration and other benefits	2023	2024
Salary and Bonus (VND)	515.074.400	563.811.520
Dividends (VND)	6.558.200	7.046.000

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- *Outstanding debts with the Company: None*
- 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
- *Interests in other companies operating in the same industry or being major customers/suppliers of the Company: None*

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.

VII. INFORMATION ON THE OFFERING

1. Loại cổ phiếu:

1. Type of shares:

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

Type of shares: Ordinary shares

2. Mệnh giá cổ phiếu:

2. Par value: VND 10,000 per share

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:*3.Total number of shares offered:*

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).

The total number of shares to be offered to existing shareholders is expected to be 5,847,035 shares, representing 33% of the total outstanding shares.

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:**4.Total value of shares offered at par value:**

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

The total value of shares offered at par value is expected to be VND 58,470,350,000.

5. Giá chào bán dự kiến:**5.Offering price:**

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

The offering price to existing shareholders is VND 10,000 per share.

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.

Any unsubscribed shares due to fractional entitlements, shareholders declining to exercise their rights, or failure to complete payment within the subscription period shall be decided by the Board of Directors. The Board of Directors may distribute such shares to other investors under terms and conditions deemed appropriate, provided that the selling price shall not be lower than the offering price to existing shareholders (VND 10,000 per share).

6. Phương pháp tính giá:**6.Pricing method:**

Căn cứ nhu cầu vốn của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ 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-ĐHĐCD ngày 30/09/2025.

Based on the Company's capital requirements and in order to protect shareholders' interests as well as ensure the success of the offering, the Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2025 approved the offering price of VND 10,000 per share under Resolution No. 04/2025/NQ-ĐHĐCD dated September 30th, 2025.

7. Phương thức phân phối:

7.Distribution method:

- Đây là đợt chào bán cổ phiếu không có bảo lãnh phát hành.
- *This is a non-underwritten offering.*
- 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).
- *This is a non-underwritten offering: (At the record date, each shareholder owning 01 share will receive 01 subscription right; every 03 rights entitle the shareholder to purchase 01 new share.)*
- 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.
- *Eligible investors: Existing shareholders whose names appear on the shareholder list at the record date for exercising rights, as determined by VSDC.*
- Phương thức chào bán: cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
- *Distribution method: Shares will be distributed to existing shareholders through the exercise of subscription rights.*
- 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.
- *Rounding method and treatment of fractional shares: The number of shares allocated to each shareholder will be rounded down to the nearest whole number. Fractional shares (if any) will be disregarded.*

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 $271 \times 1/3 = 90,3$ cổ phiếu, làm tròn xuống còn 90 cổ phiếu.

Example:

At the record date, shareholder A owns 271 shares. The number of new shares entitled = $271 \times 1/3 = 90.3$ shares → rounded down to 90 shares.

- 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-DHDCĐ ngày 30/09/2025, số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được xử lý như sau:
- *Treatment of unsubscribed shares: Pursuant to Resolution No. 04/2025/NQ-DHDCĐ dated September 30th, 2025, the remaining unsubscribed shares shall be handled as follows:*

- 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.
- *Unsubscribed shares resulting from fractional entitlements, existing shareholders declining to exercise their subscription rights, or failure to complete payment within the offering period shall be allocated by the Board of Directors to investors meeting the following criteria: (i) Members of the Board of Directors, the Board of Management, and employees who are existing shareholders of the Company; (ii) Major shareholders of the Company who have demand to subscribe for additional shares. The offering price for such unsubscribed shares shall not be lower than the offering price to existing shareholders, i.e., VND 10,000 per share.*
- 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.
- *When distributing unsubscribed shares to other investors (as selected by the Board of Directors), the Board of Directors shall ensure that the ownership ratio of such investors after allocation does not reach or exceed the thresholds prescribed under Clause 1, Article 35 of the Law on Securities.*
- 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 ĐHĐCĐ trước khi thực hiện bán.
- *In case unsubscribed shares are allocated to investors in accordance with Points (a) and (b), Clause 3, Article 42 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020, the Board of Directors shall convene a General Meeting of Shareholders to approve the relevant resolution prior to such allocation.*

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

8.Subscription for Shares

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: không quy định.
- **Minimum subscription quantity:** Not specified.
- 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 Cù 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.

- *Subscription period: Upon obtaining the Certificate of Public Offering Registration from the State Securities Commission of Vietnam (SSC), the Company will announce the record date and detailed subscription schedule to existing shareholders in the offering notice, ensuring a minimum subscription period of 20 days in accordance with securities laws.*
- 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 Củ Chi theo nội dung tại Mục 11 - Phần VII Bản cáo bạch này.
- *Subscription and payment method: Existing shareholders subscribing for shares shall remit payment to the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's escrow account as disclosed in Section 11 – Part VII of this Prospectus.*
 - Với cổ đông đã lưu ký: đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán, nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
 - *For deposited shareholders: Subscription shall be made through the securities company where the shareholder maintains their custody account.*
 - 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 Củ Chi. Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - *For non-deposited shareholders: Subscription shall be made directly at the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company's head office: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam.*
- Phương thức xử lý trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: không quy định.
- *Handling of undersubscription: Not specified.*

9. Lộ trình dự kiến phân phối cổ phiếu :

9.Tentative Offering Timeline:

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 Củ Chi, lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến được thực hiện theo trình tự sau:

Within 90 days from the date the State Securities Commission of Vietnam (SSC) grants the Certificate of Registration for the public offering of additional shares to Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company, the tentative share distribution schedule shall be implemented as follows:

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 chuyển 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
11	Giao dịch cổ phiếu phát hành thêm	D+90

No.	Activity	Timeline
1	Effective date of offering certificate	D
2	Notification to VSDC on record date	D+3
3	Public disclosure of the offering	D+3 to D+7
4	Record date	D+13
5	Transfer of subscription rights (if any)	D+21 to D+32
6	Subscription & payment period	D+21 to D+36
7	VSDC provides subscription list	D+43

8	<i>Allocation of remaining shares (if any)</i>	<i>D+44 to D+52</i>
9	<i>Report on offering results to SSC</i>	<i>D+53 to D+56</i>
10	<i>Carry out procedures for additional securities registration and supplementary trading registration for the newly issued shares.</i>	<i>D+60 to D+80</i>
11	<i>Trading of newly issued shares</i>	<i>D+90</i>

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 Củ Chi thông báo chính thức sau khi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu do UBCKNN cấp.

Note: "D" refers to a business day. The official share distribution schedule will be announced by Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company after the Company receives the Certificate of Registration for the public offering of additional shares issued by the State Securities Commission of Vietnam (SSC).

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 Củ 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.

In the event that the share distribution cannot be completed within the aforementioned timeline, the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company shall request the SSC to consider an extension of the Certificate of Registration for the public offering of additional shares, with a maximum extension period of no more than 30 days.

Chuyển giao cổ phiếu: Sau khi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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 Củ 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 Củ Chi cấp.

Share Delivery: *Upon completion of the offering and the procedures for amending securities registration, the newly issued shares will be credited by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) to the securities accounts of shareholders who have deposited their shares. For shareholders who have not deposited their shares, share ownership certificates for the newly issued shares will be issued at the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint*

Stock Company's head office, or the number of newly issued shares will be updated in the existing share ownership certificates issued by the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company.

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

10.Restrictions on Transfer of Shares

Số 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.

Shares subscribed by existing shareholders through the exercise of subscription rights, as well as shares acquired by investors through the transfer of such rights from existing shareholders, shall be freely transferable.

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.

Holders of subscription rights are entitled to transfer such rights to other parties within the prescribed period; however, such rights may be transferred only once, and the transferee shall not further transfer them to any third party.

Số 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.

Holders of subscription rights are entitled to transfer such rights to other parties within the prescribed period; however, such rights may be transferred only once, and the transferee shall not further transfer them to any third party.

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

11.Escrow Account for Share Subscription Proceeds

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 Củ Chi mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

The total proceeds from this offering shall be deposited into an escrow account opened by the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company at a bank, with details as follows:

- Số tài khoản: 8680217979
- Account Number: 8680217979
- Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.
- Account Holder: Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CÙ CHI
 - Account Name: 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
 - Bank: Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Cu Chi Branch
 - Địa chỉ: Số 136 tỉnh lộ 8, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Bank: Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Cu Chi Branch
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:

12.Opinions of Competent Authorities on the Charter Capital Increase of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company

Không có.

None.

13. Huỷ bỏ đợt chào bán:

13.Cancellation of the Offering

Không áp dụng.

Not applicable.

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

14.Measures to Ensure Compliance with Foreign Ownership Limits

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%.

Pursuant to Official Letters No. 2111/UBCK-PTTT dated May 18th, 2021 and No. 693/UBCK-PTTT dated January 21st, 2026 issued by the State Securities Commission of Vietnam (SSC) regarding the notification dossier on maximum foreign ownership ratio, the maximum foreign ownership ratio of Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company is 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%.

The current foreign ownership ratio Cù Chi Commercial and Industrial

Developping Investment Joint Stock Company, based on the shareholder list finalized by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) as of August 29th, 2025, is 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 Củ 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 Củ Chi theo quy định.

This is a rights offering to existing shareholders. Pursuant to Clause 5, Article 139 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 30th, 2020, foreign shareholders are entitled to exercise their subscription rights pro rata to their current holdings in accordance with the approved offering plan, provided that the foreign ownership ratio does not exceed the current level of 2.35%. If all existing shareholders fully exercise their rights, the foreign ownership ratio will remain unchanged. In the event of unsubscribed shares, the Board of Directors shall prioritize allocation to domestic investors to ensure compliance with the applicable foreign ownership limits.

15. Các loại thuế có liên quan:

15. Applicable Taxes

- 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).
- *Applicable to the transfer of securities and subscription rights in accordance with the Law on Personal Income Tax No. 04/2007/QH12 dated November 21st, 2007, as amended and supplemented by Law No. 26/2012/QH13 dated November 22nd, 2012, and relevant guiding regulations (applicable to individual investors).*
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi có nghĩa vụ nộp thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- *Corporate Income Tax (CIT): Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company is subject to corporate income tax at a rate of 20% on taxable income.*
- Thuế Giá trị gia tăng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định Luật thuế hiện hành.

- *Value Added Tax (VAT): The Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company applies the credit method for VAT declaration in accordance with prevailing tax regulations.*
- Đối với các loại thuế khác: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi tuân thủ theo luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho doanh nghiệp.
- *Other taxes: The Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company comply with applicable tax laws and prevailing tax policies in force for enterprises.*

16. Thông tin về các cam kết:

16.Commitments

- 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 Củ 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.
- *The Company's shares (ticker: CCI) have been listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE). The Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company undertakes to comply with applicable regulations on additional securities registration with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC); and additional listing registration with HOSE within 30 days from the completion date of the offering.*
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.
- *The Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company undertakes that it is not subject to criminal prosecution nor convicted of any offences related to economic management order that have not yet been expunged, in accordance with Point (e), Clause 1, Article 15 of the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019.*

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

17.Information on Other Securities Offered in the Same Offering

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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.

Củ Chi Commercial and Industrial Developping Investment Joint Stock Company

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.

VIII.PURPOSE OF THE OFFERING

1. Mục đích của đợt chào bán:

1.Purpose of the Offering

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

Pursuant to Resolution No. 04/2025/NQ-DHDCĐ dated September 30th, 2025 of the Extraordinary General Meeting of Shareholders:

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 Củ Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”, triển khai phương án đền bù giải toà 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.

The total proceeds from the offering, estimated at VND 58,470,350,000, will be used to invest in the project “Northwest Cu Chi Industrial Park Expansion, Ho Chi Minh City”, specifically for the implementation of compensation, site clearance, and land acquisition in accordance with the resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors’ Resolutions No. 30/NQ-HĐQT dated May 17th, 2022 and No. 05/NQ-HĐQT dated November 22nd, 2024.

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

2.Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project

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

2.1 Project Overview Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi (CIDICO).
- *Project Overview: Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO).*
- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng/Dự án).
- *Project Name: Investment, Construction and Infrastructure Business Project of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion (Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project / the “Project”)*
- Tổ chức lập phương án khả thi: CIDICO.
- *Feasibility Study Prepared by: CIDICO*
- Cấp thẩm quyền phê duyệt dự án: Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Approving Authority: Ho Chi Minh City People’s Committee.*

- Mục tiêu của dự án:

- Project Objectives

+ 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 đồ 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.

+ *The Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion is planned to accommodate clean, non-polluting industries, with priority given to the development of the electrical and electronics industries and other key industries, in accordance with Decision No. 188/2004/QĐ-TTg dated November 1st, 2004 of the Prime Minister approving the industrial development plan of Ho Chi Minh City to 2010 with a vision to 2020, and Decision No. 5435/QĐ-UBND dated November 11th, 2011 of the Ho Chi Minh City People’s Committee approving the 1/2000 detailed zoning plan for the Northwest Cu Chi Industrial Park (expansion area) located in Nhuan Duc Commune and Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City.*

+ Đáp ứng nhu cầu di dời các cơ sở sản xuất trong nội thành ra các Khu công nghiệp tập trung.

+ *To meet the demand for relocation of manufacturing facilities from inner-city areas to concentrated industrial park*

+ Thúc đẩy quá trình đô thị hoá trên địa bàn Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *To promote the urbanization process in the Northwest area of Ho Chi Minh City.*

- Cơ sở lý luận thực tiễn:

- *Rationale*

+ 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.

+ *To facilitate the expansion of production and business operations of enterprises currently in operation, in response to increasing demand for scale expansion.*

- Ý kiến của tổ chức chuyên môn: Không có.

- *Professional opinions: None*

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Nhuận Đức và xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Project location: Nhuan Duc Commune and Tan An Hoi Commune, Ho Chi Minh City*

- Quy mô dự án: Dự án có tổng diện tích 173,24 ha.

- *Project scale: Total area of 173.24 hectares*
- Tổng mức vốn đầu tư: 999.657.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu đồng).
Total investment: VND 999,657,000,000
(Nine hundred ninety-nine billion six hundred fifty-seven million Vietnamese Dong)
- Tiến độ thực hiện dự án: dự dân thực hiện theo 03 giai đoạn, cụ thể:
- *The Project is expected to be implemented in three phases, as detailed below:*

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
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

No.	Content	Timeline	Amount (VND)
I	Phase 1 (65 ha)		581.712.099.181
1.1	Compensation and site clearance	2026	180.046.564.166
		2027-2028	134.905.535.015
1.2	Construction and infrastructure development	2028-2029	106.704.000.000
		2029-2030	160.056.000.000

II	Phase 2 (48.24 ha)		210.695.418.919
2.1	Compensation and site clearance	2028-2030	91.909.242.919
2.2	Construction and infrastructure development	2030-2032	118.786.176.000
III	Phase 3 (60 ha)		207.249.481.900
3.1	Compensation and site clearance	2030-2033	108.753.481.900
3.2	Compensation and site clearance	2033-2035	98.496.000.000
	Total		999.657.000.000

2.2. Tình trạng pháp lý:

2.2.1 Legal Status

+ 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;

+ *Official Letter No. 2099/TTg-CN dated December 24th, 2005 of the Prime Minister regarding the investment policy for the expansion of industrial parks in Ho Chi Minh City (including approval for the expansion of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park) and Quang Ngai Province;*

+ 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;

+ *Decision No. 5435/QĐ-UBND dated November 11th, 2011 of the Ho Chi Minh City People's Committee approving the 1/2000 detailed zoning plan of the Northwest Cu Chi Industrial Park (expansion area) located in Trung Lap Ha – Tan An Hoi Communes, Cu Chi District, Ho Chi Minh City;*

+ 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;

+ *Investment Report “Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project” (2012) prepared by Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company;*

+ 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;

+ *Decision No. 5058/QĐ-UBND dated October 2nd, 2012 of the Ho Chi Minh City People's Committee on the establishment of the Northwest Cu Chi Industrial Park Expansion with a total expansion area of 173.24 ha;*

+ Công văn số 54/UBND-QLDT ngày 05/11/2015 của Ủy ban Nhân dân Huyện Cù 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;

+ *Official Letter No. 54/UBND-QLDT dated November 5th, 2015 of the Cu Chi District People's Committee approving the policy for implementation of the Resettlement Area Project (Phase 1, 4.98 ha, within the total resettlement area of 34.29 ha) of the Cù Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company;*

+ 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;

+ *Official Letter No. 889/UBND-DA dated August 7th, 2025 of the Ho Chi Minh City People's Committee approving the investment in the Resettlement Housing Project – Tay Bac Cu Chi Industrial Park;*

+ 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.

+ *Official Letter No. 889/UBND-DA dated August 7th, 2025 of the Ho Chi Minh City People's Committee approving the investment in the Resettlement Housing Project – Tay Bac Cu Chi Industrial Park;*

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

3. Project Implementation Status for Items Financed by the Offering Proceeds

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

Following its assignment as the developer of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion, the Company has carried out capital mobilization through share issuances as follows:

- 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.
- *In 2012, the Company conducted a share issuance and raised VND 44,761,474,000. However, as the resettlement area had not yet been implemented, compensation and site clearance could not be carried out.*
- 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.
- *To accelerate the Project, the Company proactively proposed to act as the investor of the resettlement project.*
- Năm 2015, Ủy ban Nhân dân Huyện Cù Chi có văn bản số 54/UBND-QLDT

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 Chí 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.

- *In 2015, the Cu Chi District People's Committee issued Official Letter No. 54/UBND-QLDT dated January 5th, 2015 regarding the project location for the resettlement area. It was expected that in 2015, the Ho Chi Minh City People's Committee would approve the investment policy and investor for the resettlement project, thereby enabling the resumption of site clearance for the industrial park project. Accordingly, the Company carried out a share issuance and raised VND 43,452,450,000. However, due to various objective reasons, the resettlement project was not approved at that time.*
- 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.
- *On August 7th, 2025, the Ho Chi Minh City People's Committee issued Official Letter No. 889/UBND-DA approving the Company as the investor of the resettlement project. Following this approval, compensation and site clearance activities can be implemented.*
- 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.
- *To carry out compensation and site clearance for Phase 1 (65 ha), including 38 ha during 2025–2026 and 27 ha during 2027–2028, the Company plans to conduct a rights offering to existing shareholders in 2025, with expected proceeds of VND 58,470,350,000.*

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:

*Estimated Funds for Compensation and Site Clearance – Phase 1 (2025–2026, 38 ha)
Details are as follows:*

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

No.	Content	Amount
1	Proceeds from share issuance in 2012	44.761.474.000
2	Proceeds from share issuance in 2016	43.452.450.000
3	Proceeds from share issuance in 2025	58.470.350.000
4	Other sources (operating profits, bank loans, etc.)	33.362.290.166
	Total	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.

Total proceeds from the share issuances in 2012 (VND 44,761,474,000) and 2016 (VND 43,452,450,000) amount to VND 88,213,924,000. These funds have not yet been utilized and are currently deposited at Nam A Commercial Joint Stock Bank and Viet Capital Commercial Joint Stock Bank. Total proceeds from the share issuances in 2012 (VND 44,761,474,000) and 2016 (VND 43,452,450,000) amount to VND 88,213,924,000. These funds have not yet been utilized and are currently deposited at Nam A Commercial Joint Stock Bank and Viet Capital Commercial Joint Stock Bank.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN. IX.PLAN FOR UTILIZATION OF PROCEEDS FROM THE OFFERING

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

The total investment capital for Phase 1 – Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project is planned to be financed from the following sources:

- Tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2012 và năm 2016;
- *Proceeds from share issuances for charter capital increases in 2012 and 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;
- *Expected proceeds from the share issuance for charter capital increase in 2025–2026, as approved by the General Meeting of Shareholders on September 30th , 2025;*
- 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;
- *Expected proceeds from the share issuance for charter capital increase in 2027–2028 (detailed plan to be submitted to the General Meeting of Shareholders for approval in 2026 or 2027, depending on actual conditions);*
- Tiền nhàn rỗi từ lợi nhuận và hoạt động kinh doanh hiện hữu;
- *Retained earnings and cash generated from existing business operations;*
- Huy động vốn vay từ ngân hàng.
- *Bank borrowings*

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 Cù Chí 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.

Based on the Company’s operating conditions, the entire proceeds from this offering, estimated at VND 58,470,350,000, will be used for compensation and site clearance (Phase 1) of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Expansion Project, in line with the resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors’ Resolutions No. 30/NQ-HĐQT dated May 17th , 2022 and No. 05/NQ-HĐQT dated November 22nd , 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:

Pursuant to Board Resolution No. 38/NQ-HĐQT dated December 15th , 2025, the planned use of funds for Phase 1 is as follows:

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

Phase 1 Disbursement Plan and Funding Structure

DVT: đồng

Nội dung	Tiến độ và kế hoạch giải ngân Giai đoạn 1			
	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
	180.046.564.166	134.905.535.015		314.952.099.181

Cù Chí Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company Prospectus

Đền bù, giải tỏa	<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 cần 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

Unit price: VND

Description	Phase 1 Disbursement Plan and Funding Structure			
	N2025-2026	2027-2028	N2029-2030	Total
Funding requirement	180.046.564.166	241.609.535.015	160.056.000.000	581.712.099.181
<i>Compensation and site clearance</i>	180.046.564.166	134.905.535.015		314.952.099.181
	<i>Lot F1, F7 ~ 38 ha</i>	<i>Lot F8, F9 & common infrastructure land (~27 ha)</i>		
Land leveling & construction		106.704.000.000	160.056.000.000	266.760.000.000
Available funding sources	121.576.214.166	43.293.809.015	45.458.499.466	210.328.522.646
Retained earnings & operating cash flows	33.362.290.166	43.293.809.015	45.458.499.466	122.114.598.646
Proceeds from share issuance (2012)	44.761.474.000			44.761.474.000
Proceeds from share issuance (2016)	43.452.450.000			43.452.450.000
Additional funding required	58.470.350.000	198.315.726.000	114.597.500.534	371.383.576.534
Share issuance (capital increase)	58.470.350.000	53.315.726.000		111.786.076.000
Share issuance (capital increase)		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.

In the event that the proceeds from the offering are insufficient to fully fund the aforementioned purposes, the Company will utilize bank borrowings to cover the shortfall in accordance with Board Resolution No. 38/NQ-HDQT dated December 15th, 2025.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.**X.PARTIES INVOLVED IN THE OFFERING**

- **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

- **Auditor**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

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

Điện thoại: (028) 3859 4168

*VietValues Auditing and Consulting Company Limited**Address: 33 Phan Van Khoe Street, Cho Lon Ward, District 5, Ho Chi Minh City.**Phone: (028) 3859 4168*

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

- **Advisory Organization**

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

BAO VIET SECURITIES JOINT STOCK COMPANY*Address: 8th Floor, Bao Viet Group Building**233 Dong Khoi Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City**Phone: (028) 3914 6888**Website: www.bvsc.com.vn***Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán:****Opinion of the Consulting Organization on the Offering:**

Thực hiện Nghị quyết số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/09/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 09/NQ – HDQT ngày 10/10/2025, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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 Củ 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-HĐQT ngày 17/05/2022, số 05/NQ-HĐQT ngày 22/11/2024.

Pursuant to Resolution No. 04/2025/NQ-GMS dated September 30th, 2025 of the Extraordinary General Meeting of Shareholders 2025 and Board of Directors' Resolution No. 09/NQ-BOD dated October 10th, 2025, Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company has registered to offer 5,847,035 shares, with a total par value of VND 58,470,350,000, for the purpose of

investing in the project "Northwest Củ Chi Industrial Park Expansion, Ho Chi Minh City," and implementing compensation, site clearance and land acquisition in accordance with the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and Board of Directors' Resolutions No. 30/NQ-BOD dated May 17th, 2022 and No. 05/NQ-BOD dated November 22nd, 2024.

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ 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).

The Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company plans to offer 5,847,035 shares to existing shareholders at a ratio of 3:1, at an offering price of VND 10,000 per share, which is 36% lower than the Company's book value as of December 31st, 2024 (VND 15,539 per share), and 59.5% lower than the Company's market trading price at the time of implementing the offering plan (VND 24,700 per share as of October 31st, 2025).

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

XI. OTHER MATERIAL INFORMATION THAT MAY AFFECT INVESTORS' DECISIONS

Không có.

None

(Phần dưới đây được bỏ trống)

(The remainder of this page is intentionally left blank.)

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

**XII.DATE, SIGNATURES AND SEALS OF THE ISSUING ORGANIZATION AND
THE ADVISORY ORGANIZATION**

*Tp.HCM, ngày 06 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 6th March 2026*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH CÔNG

TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

**CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỦ CHI
FOR AND ON BEHALF OF THE ISSUER**

CU CHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

**CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

Signed
PHAN VĂN TỚI

Signed
ĐOÀN MINH DUY

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
HEAD OF THE BOARD OF SUPERVISORS**

**KÊ TOÁN TRƯỞNG
CHIEF ACCOUNTANT**

Signed
PHẠM VĂN HẬU

Signed
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**

**FOR AND ON BEHALF OF THE ADVISORY
ORGANIZATION**

**BAO VIET SECURITIES JOINT STOCK COMPANY – HO
CHI MINH CITY BRANCH**

**HEAD OF CORPORATE FINANCE ADVISORY
(SOUTHERN REGION)**

Signed
NGUYEN VAN KHANH

XIII. PHỤ LỤC**XIII. APPENDICES**

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.

1. Enterprise Registration Certificate No. 0302704764 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on August 27th, 2002, as amended for the 13th time on October 10th, 2025 by the Ho Chi Minh City Department of Finance; and the Certificate of Changes in Enterprise Registration issued by the Business Registration Division under the Department of Finance on October 10th, 2025.

2. Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi ngày 22/03/2021;

2. Charter of Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company dated March 22nd, 2021.

3. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-ĐHĐCD ngày 30/09/2025.

3. Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders 2025 No. 04/2025/NQ-GMS dated September 30th, 2025.

4. Nghị quyết ĐHĐCD thường niên năm 2025 số 03/2025/NQ-HĐQT ngày 28/03/2025.

4. Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 03/2025/NQ-GMS dated March 28th, 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 Củ 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.

5. Board of Directors' Resolution No. 38/NQ-BOD dated December 15th, 2025 regarding the implementation of Phase I of the Northwest Cu Chi Industrial Park Expansion Project and the plan to cover any funding shortfall from the offering.

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.

6. Board of Directors' Resolution No. 14/NQ-BOD dated November 4th, 2025 approving the offering registration dossier.

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.

7. Board of Directors' Resolution No. 09/NQ-BOD dated October 10th, 2025 regarding the implementation of the share offering plan, use of proceeds, and

8. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, năm 2024, Báo cáo tài chính quý 4/2025;
8.Audited financial statements for 2023 and 2024; and Q4/2025 financial statements.
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.
9.Official Letter No. 13/CV-BOD dated October 10th , 2025 of the Board of Directors committing to register the shares for trading on the stock exchange system.
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;
10.Official Letter No. 90/CV-COMPANY dated October 10th , 2025 regarding compliance with Point (e), Clause 1, Article 15 of the Law on Securities
11. Tài liệu liên quan đến mục đích sử dụng vốn:
11.Documents related to the use of proceeds, including:
 - 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;
 - *Official Letter No. 2099/TTg-CN dated December 24th , 2005 of the Prime Minister regarding the investment policy for the expansion of industrial parks in Ho Chi Minh City (including approval for the expansion of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park) and Quang Ngai Province;*
 - 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;
 - *Decision No. 5435/QĐ-UBND dated November 11th , 2011 of the Ho Chi Minh City People's Committee approving the 1/2000 detailed zoning plan of the Northwest Cu Chi Industrial Park (expansion area) located in Trung Lap Ha – Tan An Hoi Communes, Cu Chi District, Ho Chi Minh City;*
 - 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;
 - *Decision No. 5058/QĐ-UBND dated October 2nd, 2012 of the Ho Chi Minh City People's Committee on the establishment of the Northwest Cu Chi Industrial Park Expansion with a total expansion area of 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;
 - *Official Letter No. 54/UBND-QLDT dated November 5th , 2015 of the Cu Chi*

District People's Committee approving the policy for implementation of the Resettlement Area Project (Phase 1, 4.98 ha, within the total resettlement area of 34.29 ha) of the Củ Chi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company;

- 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.
- *Official Letter No. 889/UBND-DA dated August 7th , 2025 of the Ho Chi Minh City People's Committee approving the investment in the Resettlement Housing Project – Tay Bac Cu Chi Industrial Park;*
- 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.
- *Investment Registration Certificate (Project Code: 8304111666) issued by the Management Board of Export Processing and Industrial Zones of Ho Chi Minh City, first issued on May 31st , 2012 and amended for the second time on September 23rd , 2025.*

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

12.Report on the use of proceeds dated November 28th , 2025.

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

(The remainder of this Prospectus is intentionally left blank.)

