



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

Số: 01/BC-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 06 năm 2026



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Kính trình: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026

Ban kiểm soát báo cáo về công tác giám sát hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi là Công ty) trong năm 2025 như sau:

I. Tình hình hoạt động chung của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện nhiệm vụ theo nội dung quy chế của Ban kiểm soát, luôn theo dõi việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông.
- Kiểm tra giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị.
- Lập báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024 trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.
- Lập tờ trình về việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn công ty kiểm toán độc lập.
- Xem xét Báo cáo tài chính định kỳ hàng quý, năm của Công ty, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động kinh doanh.

II. Đánh giá kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty:

1. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành:

- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, đã tổ chức họp để kịp thời chỉ đạo và hỗ trợ Ban điều hành trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông.

- Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ Công ty. Ngoài ra, Ban điều hành đã thực hiện tốt các chế độ chính sách của Nhà nước, quan tâm đến chính sách nhân sự, đảm bảo việc làm và ổn định thu nhập của người lao động.

- Trong kỳ, Công ty không phát sinh bất cứ vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, không phát sinh giao kết cũng như xung đột lợi ích với những người có liên quan.

2. Đánh giá Báo cáo tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025:

2.1. Về Báo cáo tài chính năm 2025:

Qua xem xét, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công Ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt thực hiện kiểm toán, Ban kiểm soát thống nhất 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 tại thời điểm 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2. Về thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	LK	LK TH/Cùng kỳ
		2025	2025	TH/KH	(%)
		(1)	(2)	(3) = (2)/(1)	(4)
1	Tổng doanh thu	472,068	428,481	91%	96%
	<i>Lĩnh vực thương mại</i>	<i>403,704</i>	<i>332,065</i>	<i>82%</i>	<i>87%</i>
	<i>Kinh doanh hạ tầng</i>	<i>43,916</i>	<i>53,399</i>	<i>122%</i>	<i>133%</i>
	<i>Hoạt động tài chính</i>	<i>24,448</i>	<i>43,017</i>	<i>176%</i>	<i>201%</i>

2	LN trước thuế	41,567	65,724	158%	159%
3	LN sau thuế	33,253	50,351	151%	153%

3. Đánh giá chung hoạt động sản xuất kinh doanh:

3.1. Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Chỉ tiêu doanh thu: Lũy kế năm thực hiện **428,481** triệu đồng, đạt **91%** so với kế hoạch năm 2025 và giảm 4% so với cùng kỳ năm trước.

- Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Lũy kế năm thực hiện **50,351** triệu đồng, đạt **151%** so với kế hoạch năm 2025 và tăng 53% so với cùng kỳ năm trước.

3.2. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực:

a. Lĩnh vực thương mại:

- Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 13 cửa hàng bán lẻ và 14 đại lý liên kết đang hoạt động. Lũy kế năm đạt 6/13 cửa hàng có lợi nhuận.

- Chỉ tiêu doanh thu: Lũy kế năm thực hiện 332,065 triệu đồng, đạt 82% so với kế hoạch năm.

- Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế: Lũy kế năm thực hiện 941 triệu đồng, đạt 91% so với kế hoạch năm.

b. Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và dịch vụ:

- Chỉ tiêu doanh thu: Lũy kế năm thực hiện 53,399 triệu đồng, đạt 122% so với kế hoạch năm.

- Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế: Lũy kế năm thực hiện 14,194 triệu đồng, đạt 121% so với kế hoạch năm.

c. Lĩnh vực hoạt động tài chính:

- Chỉ tiêu doanh thu: Lũy kế năm thực hiện 43,017 triệu đồng, đạt 176% so với kế hoạch năm.

- Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế: Lũy kế năm thực hiện 50,588 triệu đồng, đạt 176% so với kế hoạch năm.

d. Tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền	Tỷ trọng
A	Tài sản ngắn hạn	823,810	75.30%
	- Tiền và các khoản tương đương tiền	61,061	5.58%
	- Đầu tư tài chính ngắn hạn	730,426	66.77%
	- Các khoản phải thu ngắn hạn	27,198	2.49%
	- Hàng tồn kho	4,944	0.45%
B	Tài sản dài hạn	270,184	24.70%
	- Tài sản cố định	19,183	1.75%
	- Bất động sản đầu tư	113,973	10.42%
	- Tài sản dở dang dài hạn	98,459	9.00%
	- Đầu tư tài chính dài hạn	32,450	2.97%
	Tổng Tài sản	1,093,994	100%
C	Nợ phải trả	803,903	73.48%
	- Nợ ngắn hạn	44,104	4.03%
	- Nợ dài hạn	759,888	69.46%
D	Vốn chủ sở hữu	290,091	26.52%
	- Vốn điều lệ	177,439	16.22%
	- Thặng dư vốn cổ phần	42,349	3.87%
	- Quỹ đầu tư phát triển	24,072	2.20%
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	50,351	4.60%
	Tổng Nguồn vốn	1,093,994	100%

e. Đánh giá khoản đầu tư góp vốn vào NH Việt Á (VAB):

- Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng cổ phiếu còn nắm giữ: 8,160,206 cổ phiếu. (Trong Quý 3/2025 Công ty không thực hiện thoái vốn, tuy nhiên đã nhận thêm 2,762,887 cổ phiếu thưởng từ VAB trong tháng 8/2025).

- Giá vốn đầu tư tại VAB (ghi nhận theo sổ sách kế toán) là 62,895,548,185 đồng, chiếm 5.75% tổng tài sản và 35.45% vốn điều lệ của Công Ty.

- Công ty không trích lập hay hoàn nhập dự phòng liên quan đến cổ phiếu VAB. Lũy kế năm đã hoàn nhập 13.46 tỷ đồng => Số tiền trích lập dự phòng VAB còn lại: 0 đồng.

Để chủ động trong việc quản trị tài chính, giảm thiểu tác động tiêu cực của khoản đầu tư VAB đến tình hình tài chính của Công ty, đề nghị Công ty tiếp tục theo dõi chặt chẽ tình hình của VAB và giá giao dịch của VAB để kịp thời có quyết định phù hợp.

4. Về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã có kết quả sau:

- Công ty đã ký hợp đồng và công bố thông tin về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho niên độ năm 2025: Công Ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

- Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 là 16%.

5. Sự phối hợp, hoạt động của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ quản lý:

- Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban điều hành nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Các cuộc họp định kỳ hàng quý của Hội đồng quản trị và Ban điều hành có Ban kiểm soát tham dự nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát.

- Hội đồng quản trị đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của mình cho Ban kiểm soát, Ban điều hành đã tạo điều kiện cho Ban kiểm soát trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.

- Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành và các bộ phận quản lý nhằm đảm bảo thực hiện triển khai đúng theo các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, của Hội đồng quản trị và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

6. Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, các quy định của pháp luật.

- Ban kiểm soát đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm mà các cổ đông đã tin tưởng bầu chọn để thực hiện việc giám sát hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Các kiểm soát viên đều nghiên cứu và nắm bắt hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó có ý kiến phản biện và góp ý kịp thời đến Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

- Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát đạt được ngoài sự nỗ lực của mỗi thành viên còn có sự hỗ trợ, giúp đỡ của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, các Phòng - Ban, các anh chị cán bộ nghiệp vụ của Công ty.

7. Phương hướng hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2026:

- Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát: giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành Công ty trong việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các quy định hiện hành.

- Bám sát hoạt động của Công ty để có ý kiến đóng góp ý cho Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong công tác quản trị, điều hành hoạt động Công ty đạt được các chỉ tiêu đã đề ra.

- Các kiểm soát viên nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2026.

8. Đề xuất đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026:

Căn cứ vào tiêu chí tuyển chọn Công ty kiểm toán, Ban kiểm soát kính đề nghị Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị chọn 1 trong các Công ty Kiểm toán được nêu sau đây là đơn vị thực hiện nhiệm vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp Thương Mại Cù Chi:

DANH SÁCH DOANH NGHIỆP KIỂM TOÁN ĐƯỢC CHẤP THUẬN THỰC HIỆN KIỂM TOÁN CHO ĐƠN VỊ CÓ LỢI ÍCH CÔNG CHÚNG NĂM 2026

(Kèm theo Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước)

STT	Tên tổ chức kiểm toán	Địa chỉ trụ sở
1	Công ty TNHH KPMG (KPMG)	Tầng 46, Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, TP. Hà Nội
2	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)	Số 1, Phố Lê Phụng Hiểu, Phường Tràng Tiền, TP. Hà Nội

3	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)	02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
4	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC (MOORE AISC)	Số 389A Điện Biên Phủ, Phường Võ Thị Sáu, TP. Hồ Chí Minh
5	Công ty TNHH PWC (Việt Nam) (PWC)	Số 29, đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, TP. Hồ Chí Minh
6	Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam (GT)	Tầng 18, Tháp Quốc tế Hòa Bình, 106 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, TP. Hà Nội
7	Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (AAC)	218 đường 30/4, Phường Hòa Cường Bắc, TP. Đà Nẵng
8	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS)	29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
9	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG (PKF-TTG)	Số 22 Lê Trọng Tấn, Phường Định Công, TP. Hà Nội
10	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam (RSM)	140-142 Bis Hai Bà Trưng, Phường Đa Kao, TP. Hồ Chí Minh
11	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)	Tầng 11, Tòa nhà Sông Đà, ngõ 165 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, TP. Hà Nội
12	Công ty TNHH Kiểm toán BDO (BDO)	Tầng 20, Tòa nhà ICON 4, Số 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, TP. Hà Nội
13	Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte)	Tầng 12, tòa nhà Diamond Park Plaza, 16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội
14	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)	33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
15	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)	Tầng 15 Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, TP. Hà Nội

16	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)	Số 2, đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, TP. Hồ Chí Minh
17	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY)	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, TP. Hà Nội
18	Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt (NTV)	Tầng 2, tòa nhà Platium Residences, số 06 Nguyễn Công Hoan, TP. Hà Nội
19	Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam (AFC)	Tầng 2, số 09 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, TP. Hồ Chí Minh
20	Công ty TNHH Kiểm toán VACO (VACO)	Tầng 12A, Tòa nhà Tổng công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, TP. Hà Nội
21	Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (ECOVIS AFA)	Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
22	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO (ASCO)	Số 2 ngõ 308 Lê Trọng Tấn, Phường Định Công, TP. Hà Nội
23	Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA)	54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
24	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (An Việt)	Tầng 12, Tòa nhà số 167 Phố Bùi Thị Xuân, Phường Nguyễn Du, TP. Hà Nội
25	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IVA)	A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội
26	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)	Tầng 14 tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
27	Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA VN)	Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, TP. Hà Nội
28	Công ty TNHH Kiểm toán FAC (FAC)	64/4 Đường ĐHT 21, Phường Đông Hưng Thuận, TP. Hồ Chí Minh

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025 và phương hướng hoạt động trong năm 2026./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Lưu Công Ty, BKS.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



PHẠM VĂN HẬU