

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)

Công ty thành viên của *JPA International*

Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM

Tel : +84 (28) 3859 4168

Fax : +84 (28) 3859 2285

Email : contact@vietvalues.com

Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 16 THÁNG 6 NĂM 2026**

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026	08
4. Thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026	09 - 20



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026, sau đây gọi tắt là “Báo cáo về vốn điều lệ đã góp” đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi là Công ty Cổ phần, được chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Thương mại Củ Chi theo Quyết định số 2302/QĐ-UB ngày 31 tháng 05 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 08 năm 2002, mã số doanh nghiệp 0302704764 và đã trải qua các lần thay đổi sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất (01) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2003 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai (02) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 03 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba (03) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư (04) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 10 năm 2008 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm (05) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2009 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu (06) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy (07) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ tám (08) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2012 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín (09) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 02 năm 2016 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười (10) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 5 năm 2019 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười một (11) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc thay đổi thông tin của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười hai (12) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2024 về việc thay đổi thông tin của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười ba (13) do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ liên lạc của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn (14) do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ.

Hiện nay, Công ty đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Mã chứng khoán : CCI.

Vốn điều lệ : 235.909.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại : +84 (283) 8920 587
Fax : +84 (283) 3892 1008

3. Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) Công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm	Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm	Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Số 179 Ấp 50, xã Bà Điểm, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- 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;
- Dịch vụ lao động;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- San lấp mặt bằng; Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh.

5. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Minh Duy	Thành viên
Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên
Ông Phan Hoàng Tuấn	Thành viên

5.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên
Bà Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên

5.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đoàn Minh Duy	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Hà Minh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng

6. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám đốc Công ty

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp thể hiện từ trang 08 đến trang 20.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Công ty đang làm thủ tục về đăng ký, lưu ký, niêm yết cổ phiếu bổ sung theo quy định

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm về việc ghi nhận và trình bày vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp, đồng thời chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp lý của các thông tin, số liệu được trình bày tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp bao gồm: Số dư đầu kỳ báo cáo, số liệu liên quan đến quá trình tăng/giảm vốn điều lệ, số dư cuối kỳ báo cáo và Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026. Trong việc lập báo cáo này, Ban Điều hành được yêu cầu đã:

- Tuân thủ chính sách kế toán được trình bày ở thuyết minh báo cáo mục số 4 và mục đích sử dụng báo cáo mục số 5;
- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách kế toán đó nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo về vốn điều lệ đã góp hay không;
- Lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tại trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình vốn góp của cổ đông của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo về vốn điều lệ đã góp kèm theo. Báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình góp vốn tại ngày 16 tháng 6 năm 2026, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, tuân thủ chính sách kế toán được trình bày ở thuyết minh báo cáo mục số 4, mục đích sử dụng báo cáo mục số 5 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 6 năm 2026.

TM. Hội đồng quản trị



PHAN VĂN TỚI
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 180601/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026

ĐẾN NGÀY 16 THÁNG 6 NĂM 2026

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI
CỦ CHI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 6 năm 2026, từ trang 08 đến trang 20, bao gồm Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo, sau đây gọi tắt là “Báo cáo về vốn điều lệ đã góp”.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, tuân thủ chính sách kế toán được trình bày ở thuyết minh báo cáo mục số 4 và mục đích sử dụng báo cáo mục số 5 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày này và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày này không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo về vốn điều lệ đã góp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo này có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo về vốn điều lệ đã góp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo này do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo này.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, tuân thủ chính sách kế toán được trình bày ở thuyết minh báo cáo mục số 4, mục đích sử dụng báo cáo mục số 5 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Chính sách kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo về vốn điều lệ đã góp đến mục số 4.1 – cơ sở lập báo cáo, Báo cáo này được lập bao gồm các chỉ tiêu như vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần và mục số 5 – mục đích sử dụng báo cáo, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp chỉ được sử dụng để báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam về kết quả của việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và làm cơ sở cho việc thay đổi đăng ký niêm yết, không mở rộng ra cho toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty. Vì vậy, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác. Báo cáo kiểm toán của chúng tôi chỉ dành riêng cho chủ sở hữu của Công ty và các cơ quan quản lý nhà nước nêu trên và không được cung cấp cho bên nào khác.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 6 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số: 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	Thời gian	Nội dung	Thuyết minh	Số lượng cổ phần	Vốn góp (theo mệnh giá)	Thặng dư vốn cổ phần	Tổng	Vốn đã góp sau tăng/giảm
1	1/1/2026	Số dư đầu kỳ báo cáo	7.1-7.2	17.743.865	177.438.650.000	42.348.674.000	219.787.324.000	219.787.324.000
2	từ 02/4/2026 đến 16/6/2026	Tăng/giảm vốn trong kỳ báo cáo	7.1-7.2	5.847.035	58.470.350.000	(263.104.900)	58.207.245.100	58.207.245.100
		- Tăng trong kỳ		5.847.035	58.470.350.000	-	58.470.350.000	58.470.350.000
		- Giảm trong kỳ		-	-	(263.104.900)	(263.104.900)	(263.104.900)
3	6/16/2026	Số dư cuối kỳ báo cáo	7.1-7.2	23.590.900	235.909.000.000	42.085.569.100	277.994.569.100	277.994.569.100

Người lập biểu



NGUYỄN THUY TRÀ MY

Kế toán trưởng



LIÊU MINH HIỀN



ĐOÀN MINH DUY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026 ĐẾN NGÀY 16 THÁNG 6 NĂM 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026, sau đây gọi tắt là “Báo cáo về vốn điều lệ đã góp” của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cử Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cử Chi là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (CNĐKDN) số 4103001163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 08 năm 2002, mã số doanh nghiệp 0302704764

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Cơ quan Đăng ký kinh doanh cấp Giấy CNĐKDN điều chỉnh 14 lần. Lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14, được cấp ngày 16 tháng 6 năm 2026.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – Thương mại – Bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- 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; Dịch vụ lao động;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng; San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp; Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh.

1.4 Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) Công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm	Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm	Tại ngày 16/6/2026	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Học Môn	Số 179 Ấp 50, xã Bà Điểm, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo này là Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Báo cáo vốn chủ sở hữu

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp được lập và trình bày phù hợp với các quy định có liên quan của chuẩn mực kế toán, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo vốn điều lệ đã góp.

3.2 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

3.3 Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo

Báo cáo này được lập chi bao gồm các chỉ tiêu sau: Vốn góp của chủ sở hữu, Thặng dư vốn cổ phần. Báo cáo này không bao gồm các khoản mục khác trên báo cáo tài chính của Công ty.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt; tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng, tổ chức khác mà doanh nghiệp được gửi tiền không kỳ hạn, thanh toán theo quy định của pháp luật; tiền đang chuyển
- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán
- Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần:

- Vốn góp của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông;
- Thặng dư vốn cổ phần: phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán; Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; Các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu trừ trường hợp nếu phát hành cổ phiếu không thành công thì chi phí phát hành cổ phiếu không thành công phải được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ

4.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số dư vốn chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 căn cứ báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026 chỉ được sử dụng để báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/NQ – ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2025, không mở rộng ra cho toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo này chỉ được sử dụng để báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam về kết quả của việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và làm cơ sở cho việc thay đổi đăng ký niêm yết. Vì vậy, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác. Báo cáo kiểm toán của chúng tôi chỉ dành riêng cho chủ sở hữu của Công ty và các cơ quan quản lý nhà nước nêu trên và không được cung cấp cho bên nào khác.

6. GHI NHẬN VÀ TRÌNH BÀY VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng vốn điều lệ đã góp được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán, các chính sách kế toán được áp dụng, các văn bản pháp lý khác có liên quan và các hồ sơ, tài liệu góp vốn, tăng vốn điều lệ của Công ty.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm chịu trách nhiệm về việc ghi nhận và trình bày vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp, đồng thời chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp lý của các thông tin, số liệu được trình bày tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp bao gồm: Số dư đầu kỳ báo cáo, số liệu liên quan đến quá trình tăng vốn điều lệ, số dư cuối kỳ báo cáo và Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (ĐVT: VND)

7.1 Vốn góp của chủ sở hữu

Số dư đầu năm	177.438.650.000
Tăng trong kỳ do phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ	58.470.350.000
Giảm trong kỳ	-
Số dư tại ngày 16/6/2026	235.909.000.000

Cổ phiếu

Chi tiết	Tại ngày 16/6/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.590.900	17.743.865
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.590.900	17.743.865
Cổ phiếu phổ thông	23.590.900	17.743.865
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	202.760	202.760
Cổ phiếu phổ thông	202.760	202.760
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.388.140	17.541.105
Cổ phiếu phổ thông	23.388.140	17.541.105
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

a Số dư đầu kỳ báo cáo tại ngày 01 tháng 01 năm 2026

Tài liệu liên quan đến việc tăng vốn gần nhất trước thời điểm đầu kỳ của Báo cáo về vốn điều lệ đã góp bao gồm:

- Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2015 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2015, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 6 năm 2015 và đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 91/GCN-UBCK ngày 11 tháng 11 năm 2015, Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước số 03/BC-CTY ngày 28 tháng 01 năm 2016, Thông báo số 642/UBCK-QLCB ngày 03 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tình hình thực tế việc chào bán cổ phiếu và số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu đến hết ngày 28 tháng 01 năm 2016;

- Giấy CNĐKDN lần thứ 09 ngày 29 tháng 02 năm 2016 được cấp bởi Cơ quan đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh, trong đó vốn điều lệ được ghi tại Giấy CNĐKDN là 177.438.650.000 đồng;

- Điều lệ Công ty ngày 26 tháng 03 năm 2026, trong đó vốn điều lệ được ghi trong Điều lệ là 177.438.650.000 đồng;

- Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và 31/12/2025.

b Tăng vốn trong kỳ báo cáo

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026, Công ty có 01 đợt tăng vốn điều. Chi tiết như sau:

Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/NQ – ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 về việc thống nhất thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ năm 2025 - 2026.
- Điều lệ Công ty ngày 21 tháng 5 năm 2026, trong đó vốn điều lệ được ghi trong Điều lệ là 235.909.000.000;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0302704764, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 16 tháng 06 năm 2026, về việc tăng vốn Điều lệ.
- + Vốn Điều lệ: 235.909.000.000 VND;
- + Tổng số cổ phần: 23.590.900 cổ phần.

Chi tiết tăng vốn

- Vốn điều lệ trước khi tăng: 177.438.650.000 đồng;
- Vốn điều lệ tăng thêm: 58.470.350.000 đồng;
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 235.909.000.000 đồng;
- Thời điểm bắt đầu tăng: 02/04/2026;
- Thời điểm hoàn thành tăng: 13/5/2026;
- Thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 16/6/2026.

Thông tin chi tiết phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/NQ – ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 về việc thống nhất thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ năm 2025 - 2026.
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 10/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ giai đoạn 2025 – 2028... để hoàn thiện hồ sơ trình Đại hội đồng cổ đông.
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/NQ – ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 về việc thống nhất thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ năm 2025 - 2026.
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, phương án sử dụng vốn, phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc thống nhất phương án sử dụng vốn,...
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 49/GCN-UBCK ngày 13 tháng 3 năm 2026 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Chi tiết như sau:
 1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND.
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng: 5.847.035 cổ phiếu.
4. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán tính theo mệnh giá: 58.470.350.000 đồng.
5. Thời gian phân phối: trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.
6. Phương thức phân phối: theo phương án nêu trong Bản cáo bạch.
7. Tổ chức tư vấn: Công ty Cp Chứng khoán Bảo Việt – Chi nhánh Tp.HCM.
 - Thông báo số 11/TB – CTY ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng, chi tiết như sau:
 1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cù Chi.
 2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
 3. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 5.847.035 cổ phiếu, trong đó:
Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 5.847.035 cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
 4. Giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu.
 5. Tổng giá trị vốn huy động: 58.470.350.000 VND, trong đó:
Tổng giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành chào bán: 58.470.350.000 cổ phiếu.
Tổng giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
 6. Phương thức phân phối: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua theo tỷ lệ 3:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cứ 03 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
 7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: không quy định.
 8. Thời gian nhận đăng ký mua: dự kiến từ ngày 02/4/2026 đến ngày 22/4/2026.
Thời gian chuyển nhượng quyền mua: dự kiến từ ngày 02/4/2026 đến ngày 22/4/2026.
 9. Địa điểm đăng ký mua cổ phiếu:
 - Với cổ đông đã lưu ký: đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký: đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 10. Tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán được nộp vào tài khoản phong toả theo thông tin tại mục 11 dưới đây.
 - Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu: dự kiến từ ngày 02/04/2026 đến ngày 22/04/2026.
 11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu:
 - + Tên tài khoản: CTY CP DT PT CONG NGHIEP TM CU CHI
 - + Số tài khoản: 8680217979
 - + Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cù Chi
 12. Các tổ chức liên quan:
Tổ chức tư vấn: Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt – CN Tp.HCM.

Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

– Thông báo số 12/TB – CTY ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu, chi tiết như sau:

- + Ngày đăng ký cuối cùng: Ngày 30/03/2026.
- + Lý do và mục đích: Thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- + Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 5.847.035 cổ phiếu.
- + Giá phát hành: 10.000 VND/cổ phiếu.
- + Tỷ lệ thực hiện: 3:1 (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 03 quyền được mua 01 cổ phiếu mới).

Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý số cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có): số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ không được tính.

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

- Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ phiếu lẻ và cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua hoặc hết thời hạn thanh toán trong đợt chào bán sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định danh sách phân phối cho các nhà đầu tư với điều kiện, tiêu chuẩn sau: (i). Thành viên HĐQT; Ban Tổng Giám đốc; Cán bộ nhân viên đang là cổ đông của công ty; (ii). Cổ đông lớn của Công ty và có nhu cầu đăng ký mua cổ phần. Giá chào bán số cổ phiếu phân phối chưa hết nêu trên không được thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

- HĐQT khi thực hiện bán số cổ phần không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu cho các nhà đầu tư khác (được Hội đồng Quản trị lựa chọn) phải đảm bảo rằng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư đó sau khi được phân phối sẽ không đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán.

- Trường hợp cổ phiếu không phân phối hết được HĐQT bán cho các nhà đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 thì HĐQT sẽ tổ chức đại hội để thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ trước khi thực hiện bán.

+ Quy định về chuyển nhượng quyền mua

- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 02/04/2026 đến ngày 17/04/2026.
- Quyền mua được chuyển nhượng 01 lần, bên nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ ba.

+ Quy định về chứng khoán đặt mua:

- Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 02/04/2026 đến ngày 22/04/2026.
- Chứng khoán đặt mua là loại tự do chuyển nhượng.

+ Địa điểm thực hiện:

- Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi. Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

+ Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:

- Tên chủ tài khoản: CTY CP DT PT CONG NGHIEP TM CU CHI.
- Số tài khoản: 8680217979

- Nơi mở tài khoản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Củ Chi.

Thông báo số 585/TB-CNVSDC ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (CNVSDC) thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền cho Tổ chức đăng ký chứng khoán (TCĐKCK) như sau:

- + Ngày đăng ký cuối cùng: 30/03/2026
- + Lý do và mục đích: Thực hiện quyền mua cổ phiếu
- + Mã quyền mua: MIRCCI261
- + Mã ISIN quyền mua: VNMIRCCI2619

(Ngày hiệu lực cấp mã quyền mua: 02/04/2026 và ngày hiệu lực hủy mã quyền mua: 28/04/2026)

– Thông báo số 749/TB-SGDHCM ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM về ngày đăng ký cuối cùng, chi tiết như sau:

- + Ngày giao dịch không hưởng quyền: 27/3/2026
- + Ngày đăng ký cuối cùng: 30/3/2026.
- + Lý do và mục đích: Thực hiện quyền mua cổ phiếu do chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

– Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 18/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 5 năm 2026 thông qua kết quả thực hiện quyền mua cổ phiếu và phương án xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 30 tháng 9 năm 2025. Chi tiết như sau:

+ Thông qua kết quả thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu từ ngày 02/04/2026 đến hết ngày 22/04/2026 như sau:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán cho cổ đông hiện hữu: 5.847.035 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký mua và nộp tiền mua: 5.806.482 cổ phiếu;
- Tổng số tiền đã thu được: 58.064.820.000 đồng (chưa trừ phí chuyển khoản, các chi phí phát hành);
- Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: 40.553 cổ phiếu, trong đó:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống: 106 cổ phiếu;
 - ✓ Số lượng cổ phiếu chưa phân phối do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền: 40.447 cổ phiếu;

+ Thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

Toàn bộ số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết do cổ đông hiện hữu/người nhận chuyển nhượng quyền mua không nộp tiền mua sẽ được tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: 40.553 cổ phiếu;
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết:
 - ✓ Đối tượng phân phối cổ phiếu: nhà đầu tư theo tiêu chuẩn, điều kiện tại Phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 30/09/2025 thông qua, gồm:
 - Thành viên HĐQT; Ban Tổng Giám đốc; Cán bộ nhân viên đang là cổ đông của Công ty;
 - Cổ đông lớn của Công ty và có nhu cầu đăng ký mua cổ phần.

✓ Danh sách nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu:

STT	Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phần được phân phối	Thành tiền (VNĐ)
1	Trần Hữu Nghĩa	10.000	100.000.000
2	Liêu Minh Hiền	6.000	60.000.000
3	Tống Huy Cường	6.000	60.000.000
4	Nguyễn Thanh Đức	6.000	60.000.000
5	Lễ Đình Hoài Kha	4.000	40.000.000
6	Công đoàn cơ sở Công ty Cp Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi	8.553	85.530.000
	Tổng cộng	40.553	405.530.000

✓ Danh sách nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu nêu trên không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

▪ Hạn chế chuyển nhượng: số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được phân phối cho các nhà đầu tư nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

▪ Thời gian nộp tiền của nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: từ ngày 08/05/2026 đến ngày 15/05/2026.

▪ Nếu hết thời gian nộp tiền quy định tại Điều này, mà vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết, thì số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sẽ bị hủy và đợt chào bán cổ phiếu kết thúc. Vốn điều lệ của Công ty sẽ được điều chỉnh theo số cổ phiếu thực tế phát hành.

– Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 5 năm 2026 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 30 tháng 9 năm 2025. Chi tiết như sau:

Thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/09/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 49/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 13/03/2026, như sau:

+ Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán cho cổ đông hiện hữu: 5.847.035 cổ phiếu.

+ Số lượng cổ phiếu được phân phối và đã nộp tiền mua cổ phiếu: 5.847.035 cổ phiếu. Trong đó:

▪ Số lượng cổ phiếu được cổ đông nộp tiền mua theo phương thức thực hiện quyền và chuyển nhượng quyền mua: 5.806.482 cổ phiếu.

Thời gian thực hiện: từ ngày 02/04/2026 đến ngày 22/04/2026

▪ Số lượng cổ phiếu nộp tiền mua theo phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết tại Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT ngày 08/05/2026 của Hội đồng quản trị: 40.553 cổ phiếu.

Thời gian thực hiện: từ ngày 08/05/2026 đến ngày 13/05/2026.

+ Tổng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán: 23.590.900 cổ phiếu.

- + Vốn điều lệ của Công ty sau đợt chào bán: 235.909.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm tỷ chín trăm lẻ chín triệu đồng).
- Công văn số 4275/UBCK-QLCB ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty.
- + Theo Báo cáo kết quả, tổng số cổ phiếu Công ty đã phân phối để chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 5.847.035 cổ phiếu theo nội dung tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 49/GCNUBCK ngày 13/3/2026.
- + UBCKNN đề nghị Công ty liên hệ với Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh để hoàn thiện thủ tục đăng ký, lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung theo quy định.
- Nghị quyết HĐQT số 22/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 5 năm 2026 về việc thông qua thay đổi vốn Điều lệ và sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty sau đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 30 tháng 9 năm 2025.
- + Tăng vốn điều lệ của Công ty (vốn điều lệ đã đăng ký) từ 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) lên 235.909.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi lăm tỷ chín trăm lẻ chín triệu đồng);
- + Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 23.590.900 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phần. Toàn bộ số lượng cổ phần nêu trên là cổ phần phổ thông;
- + Hình thức tăng vốn: Công ty phát hành thêm cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu theo quy định của Luật chứng khoán;
- + Thời điểm thay đổi vốn: 13/05/2026.
- + Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông về nội dung thay đổi vốn điều lệ này tại kỳ họp gần nhất.
- Điều lệ Công ty ngày 21 tháng 5 năm 2026, trong đó vốn điều lệ được ghi trong Điều lệ là 235.909.000.000;
- Thông báo số 59/TB-CTY ngày 21 tháng 5 năm 2026 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM về việc thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết. Chi tiết như sau:
 - + Vốn điều lệ trước thay đổi: 177.438.650.000 VND;
 - + Thay đổi: 58.470.350.000 VND;
 - + Vốn điều lệ sau thay đổi: 235.909.000.000 VND;
 - + Tổng số cổ phiếu trước thay đổi: 7.743.865 cổ phiếu;
 - + Thay đổi: 5.847.035 cổ phiếu;
 - + Tổng số cổ phiếu sau thay đổi: 23.590.900 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 202.760 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết trước thay đổi: 17.541.105 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết sau thay đổi: 23.388.140 cổ phiếu.
- Công văn số 3204/CNVSD-ĐK.NV ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – CN Tp.HCM về việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký – mã chứng khoán CCI. Chi tiết như sau:
 - + Số lượng chứng khoán điều chỉnh tăng: 5.847.035 cổ phiếu;
 - + Số lượng chứng khoán đăng ký sau khi điều chỉnh: 23.590.900 cổ phiếu;

- + Lý do điều chỉnh tăng: Chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0302704764, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 16 tháng 06 năm 2026 của Sở Tài chính Tp.HCM, về việc tăng vốn Điều lệ.
- + Vốn Điều lệ: 235.909.000.000 VND;
- + Tổng số cổ phần: 23.590.900 cổ phần.

Tổng hợp kết quả chào bán cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành:	5.847.035
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số tiền thu về từ việc bán cổ phiếu ⁽¹⁾	58.470.350.000
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá ⁽²⁾	58.470.350.000
- Thặng dư vốn cổ phần ^{(3) = (1) - (2)}	-
- Tổng chi phí (gồm VAT) ⁽⁴⁾	(263.104.900)
+ Phí cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	10.000.000
+ Phí tư vấn phát hành	176.000.000
+ Phí chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	3.850.000
+ Phí chuyển tiền từ VSDC về tài khoản phong toà	1.100.000
+ Phí công bố thông tin (đăng báo)	1.854.900
+ Phí kiểm toán	64.800.000
+ Phí điều chỉnh thông tin VSD	5.500.000
- Tổng thu nhập ròng từ đợt chào bán ^{(5) = (3) - (4)}	58.207.245.100

c Số dư cuối kỳ báo cáo

Vốn điều lệ đã góp tại ngày 16 tháng 6 năm 2026 là 235.909.000.000 đồng.

7.2 Thặng dư vốn

Số dư đầu năm	42.348.674.000
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	(263.104.900)
Số dư tại ngày 16/6/2026	42.085.569.100

