

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.

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

(iv) Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền:

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

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

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

- Trong đó:
 - P: giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng.
 - P_{t-1} : giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng.
 - I_R : tỷ lệ vốn tăng.
 - P_R : giá phát hành cổ phần mới.
- Tham khảo:
 - P_{t-1} : giá sử, giá cổ phiếu CCI trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu.
 - P_R : giá phát hành cổ phần mới là 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - I_R : tỷ lệ vốn tăng là 33,33% (tỷ lệ 3:1).
 - P: giá tham chiếu của cổ phiếu CCI trong

	<p>ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn là:</p> $P = \frac{P_{t-1} + (I_R \times P_R)}{1 + I_R} = \frac{22.000 + (33,33\% \times 10.000)}{1 + 33,33\%}$ <p>= 19.000 đồng/cổ phiếu.</p>
20. Đăng ký chứng khoán bổ sung và Đăng ký giao dịch bổ sung:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung 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 Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.
21. Phương án xử lý trong trường hợp không thu đủ số vốn theo phương án phát hành:	Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định và tự cân đối lại nguồn vốn hoặc đưa ra phương án xử lý cho phù hợp để đưa ra phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để không làm ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
22. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

II. Triển khai thực hiện:

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Người đại diện theo pháp luật thực hiện:

- Chủ động thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chào bán cổ phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có liên quan;
- Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, xin phép phát hành và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích cho cổ đông;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành để đảm bảo đợt chào bán thành công, đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước hoặc tình hình thực tế tại Công ty đảm bảo đúng quy định pháp luật;
- Lập kế hoạch chi tiết sử dụng vốn và điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ

đợt chào bán phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và thực hiện các thủ tục liên quan đến Công bố thông tin theo đúng quy định;

- Ký kết và thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc chào bán;
- Thực hiện thủ tục sửa đổi Điều lệ, đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt chào bán;
- Chỉ đạo thực hiện việc nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung cho Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh;
- Quyết định và thực hiện tất cả các vấn đề, thủ tục cần thiết khác để thực hiện và hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng kính trình! 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phan Văn Tới



NGHỊ QUYẾT

Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025 CTY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CN – THƯƠNG MẠI CỬ CHI

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc Hội Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi (CIDICO) được Đại hội đồng Cổ đông thông qua;
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025 họp vào lúc 08 giờ 00 ngày 30/9/2025 tại Hội trường (Lầu 2) Văn phòng Công ty với 109 Cổ đông và đại diện ủy quyền tham dự đại diện cho 17.054.544 cổ phiếu/17.541.105 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 97,23% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nội dung:

1/. Đại hội thống nhất thông qua Báo cáo số 59/BC – CTY ngày 28/08/2025 của Tổng giám đốc Công ty về kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cử Chi mở rộng giai đoạn 2025-2028, với tổng phiếu tán thành là 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

2/. Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026 theo Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty, với tổng phiếu tán thành là 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%

3/. Đại hội thống nhất thông qua Tờ trình số 09/TTr – HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc Bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty, với tổng phiếu tán thành là 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%, chi tiết như sau:

Stt	Mã ngành	Chi tiết
1	3700	Thoát nước và xử lý nước thải

2	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
3	6910	Hoạt động pháp luật. Chi tiết: tư vấn pháp luật, Hướng dẫn chung và tư vấn, chuẩn bị các tài liệu pháp lý

Điều 2. Điều khoản thi hành:

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, tất cả các Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CB.CNV Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cũ Chi chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện thành công Nghị quyết này. 2

Nơi nhận:

- Các Cổ đông Cty;
- Các Ông(Bà) UV.HĐQT, BKS;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. ĐHCĐ BẤT THƯỜNG NĂM 2025
CHỦ TỌA**



Phan Văn Cởi





NGHỊ QUYẾT

Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CTY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CN – THƯƠNG MẠI CỬ CHI

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc Hội Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi (CIDICO) được Đại hội đồng Cổ đông thông qua;
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 họp vào lúc 08 giờ 00 ngày 28/3/2025 tại Hội trường (Lầu 2) Văn phòng Công ty với 103 Cổ đông và đại diện ủy quyền tham dự đại diện cho 16.491.322 cổ phiếu/17.541.105 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 94% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nội dung:

1/. Đại hội thống nhất thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh 2025, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%, chi tiết như sau:

a) Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 gồm các chỉ tiêu sau:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH /KH 2024	TH 2024/ 2023
Doanh thu	472.608	445.061	94%	97%
Giá vốn	400.088	382.842	96%	101%
Chi phí bán hàng	21.521	13.968	65%	74%
Chi phí quản lý, chi phí khác	17.811	6.950	39%	25%
Lợi nhuận trước thuế	33.187	41.302	124%	130%
Lợi nhuận sau thuế	26.550	32.828	124%	131%
Chi cổ tức	Từ 13% trở lên	16%		

(Theo kết quả hoạt động kinh doanh đã kiểm toán)

b) Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025, gồm các chỉ tiêu như sau:

- Chỉ tiêu tài chính:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	Tăng/giảm	KH2025/ TH2024
Doanh thu	445.061	472.068	27.007	106%
Lợi nhuận trước thuế	41.302	41.567	265	101%
Lợi nhuận sau thuế	32.828	33.253	425	101%
Tỷ lệ chia cổ tức	16%	Từ 16%		

- Chỉ tiêu phi tài chính:

STT	Dự án / công việc	Mục tiêu 2025
1	Nâng cao hiệu quả hoạt động Hệ thống cửa hàng hiện tại	Tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động Hệ thống Cửa hàng xăng dầu. Giảm số lượng cửa hàng có lợi nhuận âm.
2	Phát triển hệ thống Đại lý xăng dầu	Đảm bảo số lượng đại lý tối thiểu theo quy định đối với Thương nhân phân phối.
3	Phát triển hệ thống Cửa hàng KDXD	Phát triển cửa hàng mới tùy thuộc thời điểm thuận lợi và hiệu quả kinh tế ước tính.
4	Khu đất Trung tâm dịch vụ 1,70ha	Tiếp tục triển khai cho thuê theo phương án HĐQT thống nhất tại Nghị quyết số 33/NQ-HĐQT ngày 28/10/2022. Hỗ trợ đối tác hoàn tất các thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận đầu tư.
5	Dự án Khu tái định cư (3,38 ha)	UBND Thành phố ban hành quyết định chủ đầu tư. Lập và thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500, đăng ký kế hoạch sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất.
6	Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng (173,26 ha)	Hoàn thiện thủ tục đầu tư; gia hạn và điều chỉnh một số nội dung trên giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Khu công nghiệp mở rộng; tiếp tục chủ động triển khai dự án theo phương án đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 17/05/2022.
7	Dự án Nhà ở xã hội Đinh Kiến	Theo dõi thông tin và tiến độ xử lý hồ sơ của Sở Xây dựng.
8	Khu đất tại xã Tân Thông hội	Triển khai thực hiện dự án đầu tư, tiến hành các bước thủ tục với cơ quan nhà nước.
9	Dự án nâng cấp trạm xử lý nước thải	Thực hiện các bước triển khai để thi công, nghiệm thu hoàn thành dự án trong năm.

2/. Đại hội thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100 %.

3/. Đại hội thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

4/. Đại hội thống nhất thông qua Tờ trình về việc ủy quyền Hội đồng quản trị chọn công ty kiểm toán năm 2025, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

5/. Đại hội thống nhất thông qua báo cáo kết quả kiểm toán CIDICO năm 2024, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

6/. Đại hội thống nhất thông qua Tờ trình về việc trích lập các quỹ và chi cổ tức năm 2024, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Thực hiện
Tổng doanh thu	445.061.444.460
Tổng chi phí	403.759.872.589
Lợi nhuận trước thuế	41.301.571.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.182.282.708
Lợi nhuận sau thuế	32.827.950.428

Căn cứ vào kết quả trên, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc trích các khoản quỹ và chi cổ tức năm 2024, như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Mức trích	Số tiền
Lợi nhuận sau thuế dùng để phân phối:			32.827.950.428
1	Quỹ thưởng HĐQT, BKS		893.295.043
	- Hoàn thành Kế hoạch	1% LNST kế hoạch	265.500.000
	- Vượt kế hoạch	10% phần LNST vượt kế hoạch	627.795.043
Lợi nhuận sau thuế dùng để trích quỹ và cổ tức: (a)			31.934.655.385
1	Chi cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ cổ tức 16% (1.600 đồng/cổ phiếu) không bao gồm 202.760 cổ phiếu quỹ	88% (a)	28.065.768.000
2	Trích Quỹ khen thưởng	7% (a)	2.235.425.877
3	Trích Quỹ phúc lợi	5% (a)	1.633.461.508

7/. Đại hội thông nhất thông qua Tờ trình trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS CIDICO năm 2025, với tổng phiếu tán thành là 16.491.322 cổ phiếu/16.491.322 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%, chi tiết như sau:

- Thực hiện hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm: **Trích thưởng 01%/LNST kế hoạch.**
- Thực hiện vượt kế hoạch lợi nhuận năm: **Trích thưởng 10%/phần LNST vượt kế hoạch.**

Điều 2. Điều khoản thi hành:

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, tất cả các Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CB.CNV Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện thành công Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các Cổ đông Cty;
- Các Ông(Bà) UV.HĐQT, BKS;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. ĐHQĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CHỦ TỌA



Phan Văn Côi



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

---ᨧᩢ᩠ᨦᩣ᩠᩵ᩁ---

Số: 38 /NQ - HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT “HĐQT CTY CPĐT PT CN – TM CÙ CHI”

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi (CIDICO);
- Căn cứ vào Biên bản kiểm điểm lấy ý kiến của Thành viên Hội đồng quản trị CIDICO ngày 15 tháng 12 năm 2025. Biểu quyết thống nhất:



QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Nội dung:

Hội đồng quản trị Công ty thống nhất kế hoạch triển khai Giai đoạn 1 – dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Cù Chi mở rộng như sau:

1. Kế hoạch triển khai:

Tiến độ thực hiện:

- Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng: từ tháng 6/2026 đến tháng 6/2028;
- Hoàn tất việc xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng: từ tháng 6/2028 đến tháng 8/2030;
 - + Chuẩn bị hồ sơ đấu thầu, khởi công: từ tháng 7/2028 đến tháng 12/2028;
 - + Thi công hạ tầng kỹ thuật chính: từ tháng 01/2029 đến tháng 12/2029;
 - + Xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung: từ tháng 01/2029 đến tháng 8/2030;
 - + Hoàn thiện, chạy thử, nghiệm thu bàn giao: từ tháng 6/2030 đến tháng 8/2030;
- Bắt đầu kinh doanh: từ tháng 9/2030.

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

ĐVT: 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
Đền bù, giải tỏa	180.046.564.166	134.905.535.015		314.952.099.181
	Lô F1, F7 ~ 38 ha	Lô F8, F9, đất hạ tầng chung ~ 27 ha		

Kỷ luật – Chuyên nghiệp – Nhân văn

San lắp, 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	210.328.522.647
Vốn tự có từ lợi nhuận, quỹ đầu tư phát triển và hoạt động kinh doanh	33.362.290.166	43.293.809.015	45.458.499.466	122.114.598.647
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	259.597.500.534

Giao Ban điều hành chủ động sắp xếp nguồn tiền chuẩn bị thực hiện; sau khi thu xếp được nguồn tiền, phối hợp đề nghị Ủy ban nhân dân xã Tân Thông Hội, TP.HCM và Ban bồi thường tiến hành các bước thực hiện các bước tiếp theo để hoàn thành việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ các lô đất trong thời gian từ tháng 6/2026 – tháng 6/2028: Ủy ban nhân dân xã ban hành Kế hoạch thu hồi đất, Thành lập Hội đồng Bồi thường – hỗ trợ - tái định cư; Tổ chức kiểm đếm, đo đạc và xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để xác định người sử dụng đất đủ hay không đủ điều kiện bồi thường; Phê duyệt phương án Bồi thường – hỗ trợ - tái định cư; Chi tiền bồi thường – hỗ trợ, Quyết định thu hồi đất và bàn giao đất cho Công ty,....

2. Phương án sử dụng vốn:

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:

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

Giao Ban điều hành chủ động căn cứ tình hình thực tế cân đối việc sử dụng tiền nhàn rỗi từ lợi nhuận và hoạt động kinh doanh hiện hữu và số tiền cụ thể cần vay vốn tại từng thời điểm, đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty và phù hợp với diễn biến lãi suất vay trên thị trường.

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Trường hợp đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026 phát hành không đủ số vốn huy động dự kiến, thống nhất thông qua chủ trương vay vốn ngân hàng hiện có quan hệ hợp tác với Công ty (Ngân hàng TMCP Bản Việt, Ngân hàng TMCP Nam Á, Ngân hàng TMCP Việt Á, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, và ngân hàng khác có điều khoản vay phù hợp...) để bù đắp phần thiếu hụt, đảm bảo triển khai thành công Giai đoạn 1 Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Các Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng, Ban Công ty chịu trách nhiệm thi hành, Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhân:

- Như Điều 2;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phan Văn Cờ



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

---ស្ថាប័ន ខ្មែរ---

Số: 14/NQ - HĐQT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi ngày 22/03/2021;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi ngày 04/11/2025.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, gồm các tài liệu sau:

1. Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 01/GĐKCB ngày 16/10/2025;
2. 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; 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;
3. Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/09/2025;
4. 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;

5. Bản cáo bạch ký ngày 04/11/2025;
6. Điều lệ công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi ngày 22/03/2021;
7. Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2023, năm 2024; Báo cáo tài chính Quý III/2025;
8. Văn bản Ủy quyền số 04/23/UQ/AUD.VVALUES ngày 02/01/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt;
9. Văn bản Ủy quyền số 01/24/UQ/AUD.VVALUES ngày 02/01/2024 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt;
10. Văn bản Ủy quyền số: 01/25/UQ/AUD.VVALUES ngày 02/01/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt;
11. Văn bản Ủy quyền số: 19/25/UQ/AUD.VVALUES ngày 30/05/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
12. Hợp đồng tư vấn số 43/2025/BVSC.HCM-CCI/TV-PH.NY ngày 16/06/2025;
13. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt số 0100956399, đăng ký thay đổi lần thứ 12 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25/03/2024;
14. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt – Chi nhánh Hồ Chí Minh số 0100956399-001, đăng ký thay đổi lần thứ 6 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/07/2023;
15. Giấy phép hoạt động số 01/GPHĐKD ngày 26/11/1999 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt;
16. Giấy Ủy Quyền số 09/2025/UQ-BVSC ngày 02/01/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
17. 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;
18. Văn bản xác nhận số 1506/GXN-BIDV.CC ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Củ Chi về việc mở tài khoản phong tỏa;
19. Văn bản số 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;
20. Văn bản số 2122/UBCK-PTTT ngày 18/5/2021 của Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước về Hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi;
21. Tài liệu liên quan đến mục đích sử dụng vốn:
 - Văn bản số 2099/TTg-CN ngày 24/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư mở rộng các KCN tại TP. Hồ Chí Minh (phê duyệt mở rộng KCN Tây Bắc Củ Chi) và tỉnh Quảng Ngãi.



- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8304111666 chứng nhận lần đầu ngày 31/05/2012, chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 23/09/2025 do Ban Quản Lý Các Khu Chế Xuất Và Công Nghiệp TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 02/10/2012 của Ủy ban Nhân dân 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.
- Quyết định 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, Tp.HCM. Với diện tích 173,24 ha.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban chức năng và các bên có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHAN VĂN TỚI



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

---នាម បន្ត---

Số: 09/NQ – HĐQT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v triển khai phương án chào bán 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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi ngày 22/03/2021;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi ngày 10/10/2025.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/09/2025, cụ thể như sau:

1. Tên cổ phần chào bán: cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cử Chi.
2. Mã cổ phiếu: CCI.
3. Loại cổ phần chào bán: cổ phần phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
5. Loại tiền phát hành: Việt Nam Đồng.
6. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 177.438.650.000 đồng.

7. Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán: 17.743.865 cổ phiếu. Trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 17.541.105 cổ phiếu.
 - Số lượng cổ phiếu quỹ: 202.760 cổ phiếu.
8. Đối tượng, phương thức và tỷ lệ chào bán: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền 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).
9. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 5.847.035 cổ phần.
11. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá: 58.470.350.000 đồng.
12. Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ và số cổ phần chưa phân phối hết sau đợt chào bán:
 - Phương thức làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ không được tính.
Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 271 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là $271 * 1/3 = 90,3$ cổ phiếu, làm tròn xuống còn 90 cổ phiếu.
 - Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết: 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 Hội đồng quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Cán bộ nhân viên đang là cổ đông của Công ty; (ii). Cổ đông lớn của Công ty 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.
13. Chuyển nhượng quyền mua: 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 một lần, bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba.
14. Hạn chế chuyển nhượng:
 - 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.
 - 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.
15. Thời gian thực hiện: dự kiến trong năm 2025 và 2026, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định của pháp luật.

16. Tổng số lượng cổ phiếu sau khi chào bán dự kiến: 23.590.900 cổ phiếu.
 Trong đó, cổ phiếu quỹ: 202.760 cổ phiếu.
17. Tổng số vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: 235.909.000.000 đồng.
18. Mức độ pha loãng của cổ phiếu dự kiến phát hành:

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.

- (i) Về thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS:

$EPS = \text{Lợi nhuận sau thuế} / \text{Số lượng cổ phần lưu hành bình quân}$.

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

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

- (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

$\text{Giá trị sổ sách} = \text{Vốn chủ sở hữu} / (\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{cổ phiếu quỹ})$.

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

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.

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

- (iv) Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền:

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

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

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

- Trong đó:

P: giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng.

P_{t-1} : giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng.

I_R : tỷ lệ vốn tăng.

P_R : giá phát hành cổ phần mới.

- Tham khảo:

P_{t-1} : giá sử, giá cổ phiếu CCI trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu.

P_R : giá phát hành cổ phần mới là 10.000 đồng/cổ phiếu.

I_R : tỷ lệ vốn tăng là 33,33% (tỷ lệ 3:1).

P: giá tham chiếu của cổ phiếu CCI trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn là:

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

19. Đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung: cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung 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 theo đúng quy định.

Điều 2: Thông qua mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán như sau:

1. Mục đích chào bán:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến 58.470.350.000 đồng sẽ được 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 toả 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, cụ thể:

Khoản mục sử dụng tiền	Nguồn vốn phát hành	Thời điểm giải ngân
Đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Giai đoạn 1)	58.470.350.000	Năm 2025 và 2026
Tổng cộng	58.470.350.000	

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến 58.470.350.000 đồng sẽ được dùng cho việc đầu tư dự án “Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Minh”, triển khai phương án đền bù giải toả 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, cụ thể:

Khoản mục sử dụng tiền	Nguồn vốn phát hành	Thời điểm giải ngân
Đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Giai đoạn 1)	58.470.350.000	Năm 2025 và 2026
Tổng cộng	58.470.350.000	

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, Hội đồng Quản trị quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn, thời điểm giải ngân cụ thể, phù hợp để sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 3: Thông qua việc đảm bảo triển khai phương án chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

- Căn cứ văn bản số 2122/UBCK-PTTT ngày 18/05/2021 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về việc hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi, ở mức 0% vốn điều lệ là đầy đủ và hợp lệ. 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% vốn điều lệ.
- Theo Danh sách cổ đông gần nhất tại ngày 29/08/2025, nhà đầu tư nước ngoài đang sở hữu 417.550 cổ phần CCI, tương ứng tỷ lệ 2,35% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi.
- HĐQT thông qua việc cam kết 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 là 0% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi theo quy định.

Điều 4: Thông qua nội dung bán cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu như sau:

- 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.

Điều 5: Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung

Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung 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 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Điều 6: Tổ chức thực hiện

Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban chức năng và các bên có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



[Handwritten signature]

PHAN VĂN TỚI

D. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024
- Báo cáo tài chính Quý 4/2025

MỤC LỤC

	NỘI DUNG	TRANG
1	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ quý IV năm 2025 từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	5-43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV Năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		823.810.203.919	503.859.599.266
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	61.060.453.499	26.342.650.459
1. Tiền	111		42.978.313.106	15.362.452.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.082.140.393	10.980.198.293
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		730.425.548.185	454.772.798.600
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	62.895.548.185	75.364.375.129
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a		(14.571.576.529)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	667.530.000.000	393.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27.197.830.882	16.483.519.314
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.853.993.231	12.125.161.140
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.812.769.883	6.029.850.723
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	18.279.478.303	5.443.232.143
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)
IV. Hàng tồn kho	140		4.944.003.670	6.176.180.893
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.944.003.670	6.176.180.893
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		182.367.683	84.450.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a		84.450.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		182.367.683	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		270.183.472.164	290.956.591.438
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		299.700.000	187.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	299.700.000	187.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.138.143.374	20.185.155.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.774.026.871	14.459.602.367
- Nguyên giá	222		59.774.817.357	58.479.265.657
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(46.000.790.486)	(44.019.663.290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.364.116.503	5.725.553.155
- Nguyên giá	228		8.186.757.550	8.186.757.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.822.641.047)	(2.461.204.395)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	113.972.538.562	123.099.370.083
- Nguyên giá	231		285.398.142.447	285.398.142.447
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(171.425.603.885)	(162.298.772.364)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		98.459.272.584	99.352.696.440
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	98.459.272.584	99.352.696.440
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	32.450.000.000	32.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.450.000.000	2.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.863.817.644	15.682.369.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5.354.767.174	14.892.514.808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	509.050.470	789.854.585
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		1.093.993.676.083	794.816.190.704

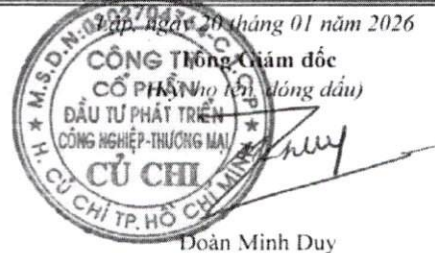
C - NỢ PHẢI TRẢ		300		803.902.451.096	522.248.001.372
I. Nợ ngắn hạn		310		44.014.356.298	41.015.052.900
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.14	793.630.257	4.424.499.050
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.15	14.658.083	7.412.312
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.16	1.194.319.017	961.329.879
4. Phải trả người lao động		314	V.17	5.265.412.506	3.687.119.989
5. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.18	314.573.686	87.985.128
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	V.19a	26.717.736.066	22.873.534.941
7. Phải trả ngắn hạn khác		319	V.20a	5.456.855.815	7.281.308.399
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		321	V.21	409.291.120	447.402.310
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	V.22	3.847.879.748	1.244.460.892
II. Nợ dài hạn		330		759.888.094.798	481.232.948.472
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	V.19b	758.360.272.312	480.049.760.179
2. Phải trả dài hạn khác		337	V.20b	1.527.822.486	1.183.188.293
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		290.091.224.987	272.568.189.332
I. Vốn chủ sở hữu		410	V23	290.091.224.987	272.568.189.332
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi		411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		412		42.348.674.000	42.348.674.000
3. Cổ phiếu quỹ		415		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
4. Quỹ đầu tư phát triển		418		24.071.844.229	24.071.844.229
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		50.350.986.083	32.827.950.428
- I.NST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a			
- I.NST chưa phân phối kỳ này		421b		50.350.986.083	32.827.950.428
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)		440		1.093.993.676.083	794.816.190.704

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền



Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Tp.HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2025

Từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

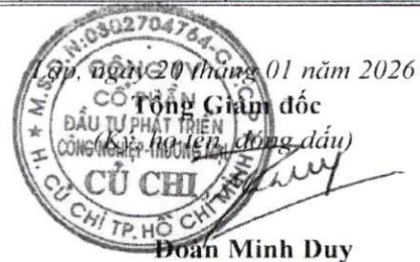
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.543.428.555	101.300.275.777	382.338.812.662	423.749.900.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-01-02)	10		99.543.428.555	101.300.275.777	382.338.812.662	423.749.900.407
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	87.411.954.567	94.853.005.598	330.945.347.231	382.841.801.891
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12.131.473.988	6.447.270.179	51.393.465.431	40.908.098.516
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.113.880.693	5.118.147.787	43.013.694.806	21.299.925.498
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(173.378.436)	1.695.409.657	(14.548.940.464)	(17.042.508.945)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.918.251.056	1.984.904.276	23.752.185.821	13.968.376.187
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.849.004.327	5.829.135.203	20.431.439.161	23.402.169.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh $\{(30=20+(21-22)-(25+26)\}$	30		7.651.477.734	2.055.968.830	64.772.475.719	41.879.987.209
11. Thu nhập khác	31	VI.7	34.059.962	70.152.160	3.128.668.302	70.394.726
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.177.252.838	429.394.501	2.177.252.838	648.810.064
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.143.192.876)	(359.242.341)	951.415.464	(578.415.338)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.508.284.858	1.696.726.489	65.723.891.183	41.301.571.871
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.143.397.755	432.939.316	15.092.100.985	9.182.282.708
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		452.105.167	107.492.939	280.804.115	(708.661.265)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.912.781.936	1.156.294.234	50.350.986.083	32.827.950.428
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11a	196	58	2.420	1.600
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11b	196	58	2.420	1.600

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		682.409.350.892	431.662.568.203
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(334.133.478.057)	(378.329.623.715)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.732.595.303)	(12.682.261.106)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(14.381.642.546)	(10.090.455.112)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		71.667.242.192	49.397.708.114
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(82.148.344.298)	(55.236.363.981)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		310.680.532.880	24.721.572.403
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.682.357.088)	(6.442.756.292)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	70.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(913.880.000.000)	(744.180.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		640.330.000.000	713.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.941.859.648	25.307.838.990
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(248.290.497.440)	(11.744.917.302)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		34.717.803.040	(10.014.755.049)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.342.650.459	36.357.405.508
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	61.060.453.499	26.342.650.459

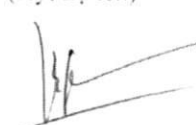
Ghi chú: Các chi tiêu không có số liệu thì doanh nghiệp không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chi tiêu

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Liêu Minh Hiền



Đoàn Minh Duy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh các mặt hàng xăng dầu, gaz, khí hóa lỏng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh;
- Bán buôn đồ uống có cồn, không cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp, Công ty nhận trước tiền thuê đất cho nhiều năm.

5. Cấu trúc Công ty

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	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%

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 78 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 88 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính này là của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi không bao gồm báo cáo của 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 76/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM (có hiệu lực từ ngày 31 tháng 10 năm 2024, Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này được áp dụng bắt đầu từ năm tài chính 2024).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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 thời hạn gốc không quá ba tháng), 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 báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm. Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản

phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian

quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Chi phí tư vấn

Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000 m² đất, ký hiệu lô đất Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/09/2022 đến ngày 30/12/2048.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (từ 01/01/2017 đến 29/12/2048).

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

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 cố định khác	05 - 10 năm

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (20-50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

- Quyền sử dụng đất 40 - 45 năm
- Nhà cửa, vật dụng kiến trúc 05 - 25 năm

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số tiền của khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc cho thuê đất khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo.

13. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo luật lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng hoá chủ yếu là xăng, dầu, nhớt các loại.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đất đã được chuyển giao cho bên đi thuê và thanh toán tiền theo tiến độ của Hợp đồng. Đồng thời, doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê tương ứng.

Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp là chi phí khấu hao của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng và chi phí liên quan.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là dự phòng và hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Doanh nghiệp.

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Các bên có liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu quý IV năm 2024 được trình bày lại cho phù hợp với tỷ lệ trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-DHDCD ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	60	58	(2)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	60	58	(2)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	526.436.000	753.276.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	42.451.877.106	14.609.176.166
1.3	Các khoản tương đương tiền	18.082.140.393	10.980.198.293
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	18.082.140.393	10.980.198.293
	Cộng	61.060.453.499	26.342.650.459

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Chi tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	62.895.548.185	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cổ phiếu VAB	62.895.548.185	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cộng	62.895.548.185	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)

Cơ sở giá trị hợp lý là Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á được niêm yết trên sàn của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) được đánh giá theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Số đầu năm	-	(12.631.380.829)
Trích lập dự phòng	-	(1.940.195.700)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	-	(14.571.576.529)

Công ty không có Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại.

Chi tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	667.530.000.000	667.530.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt – Hội sở	380.200.000.000	380.200.000.000	328.680.000.000	328.680.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Bình Tây	280.480.000.000	280.480.000.000	65.300.000.000	65.300.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Cộng Hòa	6.850.000.000	6.850.000.000	-	-
Cộng	667.530.000.000	667.530.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý ^(*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Công ty CP CB Thực phẩm Hóc Môn ⁽¹⁾	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	2.450.000.000	2.450.000.000	-	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc ⁽²⁾	2.450.000.000	2.450.000.000	-	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Cộng	32.450.000.000	32.450.000.000	-	32.450.000.000	32.450.000.000	-

⁽¹⁾ Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014, sửa đổi lần thứ 5 ngày 26 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ 20,00%. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động trong lĩnh vực giết mổ heo.

⁽²⁾ Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 7 tháng 02 năm 2025 với tỷ lệ góp vốn 14,58%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ.

Hai khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Công ty lấy giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

^(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

– Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

– Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Số đầu kỳ	(173.378.436)	(244.786.043)
Hoàn nhập dự phòng	173.378.436	244.786.043
Số cuối kỳ	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Công ty không có cam kết góp vốn trong tương lai.

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
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	14.225.209
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	-	14.225.209
Phải thu các khách hàng khác	7.853.993.231	12.110.935.931
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.153.288.274	6.251.144.922
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	289.922.760	321.789.600
Doanh Nghiệp Tư Nhân Xăng Dầu Hoàn Sơn	417.350.399	619.570.399
Các khách hàng khác	2.993.431.798	4.918.431.010
Cộng	7.853.993.231	12.125.161.140

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	5.812.769.883	6.029.850.723
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang (*)	5.183.075.923	5.321.112.611
Viện Quy hoạch Xây dựng Thành Phố (*)	253.000.000	253.000.000
Các nhà cung cấp khác	376.693.960	455.738.112
Cộng	5.812.769.883	6.029.850.723

(*) Tạm ứng 20% theo Hợp đồng 01/2024/HĐTT-CTY ngày 19/03/2024 về việc thực hiện gói thầu "Lập quy hoạch chi tiết rút gọn trạm XLNT CKN Tây Bắc Củ Chi, thẩm định dự án, xin phép xây dựng và các giấy phép có liên quan, thiết kế bản vẽ thi công, mua sắm vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình" thuộc dự án "Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi - Công suất nâng cấp từ 3000m³/ngày.dêm lên 5000m³/ngày.dêm".

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	18.279.478.303	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	16.802.977.796	-	3.389.304.246	-
Tạm ứng	950.000.000	-	1.062.314.868	-
Nguyễn Minh Vương	865.000.000	-	643.706.352	-
Lê Văn Tư	-	-	300.000.000	-
Các nhân viên khác	85.000.000	-	118.608.516	-
Ký quỹ, ký cược	313.200.000	-	513.600.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	293.200.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Petrolimex Sài Gòn	-	-	100.000.000	-
Các khách hàng khác	20.000.000	-	120.400.000	-
Các khoản phải thu khác	213.300.507	(169.905.955)	478.013.029	(169.905.955)
Cộng	18.279.478.303	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	299.700.000	-	187.000.000	-
CN Tổng Công ty CP Bía-Rượu-Nước giải khát Sài Gòn - Nhà máy bía Sài Gòn - Củ Chi	112.700.000	-	-	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	87.000.000	-	87.000.000	-
Cộng	299.700.000	-	187.000.000	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.