



CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ CHI
CU CHI COMMERCIAL ANH INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JOINT
STOCK COMPANY

---803 803---

Số: 54/2026/CBTT

No: 54/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIAL LIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

HCM city, April 13th, 2026.

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

To: - The State Securities Commission.
- Ho Chi Minh Stock Exchange.



Công ty:

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

Name of organization: Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company

Mã chứng khoán: **CCI**

Stock code: **CCI**

Địa chỉ trụ sở: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, TP.HCM.

Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, HCM City.

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Người thực hiện công bố thông tin: Lê Văn Tư – TP. Tổ Chức – Hành Chánh

Person conducts information disclosure: Lê Văn Tư - Head of administrative organization department.

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, TP.HCM.

Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, HCM City.

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Loại thông tin công bố:

☒ Định kỳ ☐ Bất thường (24h) ☐ Bất thường (72h) ☐ Yêu cầu

Style of information disclosure:

☒ Periodic ☐ extraordinary (24 hours) ☐ extraordinary (72 hours) ☐ Request

Nội dung công bố thông tin:

Content of disclosure:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cù Chi (CIDICO) xin công bố thông tin:

Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO) published information below:

Báo cáo thường niên năm 2025 (đính kèm file PDF)/ Annual report 2024 (attached PDF).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibilities to the law.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Person conducts information disclosure



Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief executive officer - CEO



Đoàn Minh Duyệt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI (CIDICO)**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025
ANNUAL REPORT 2025**

TP.HCM, THÁNG 04 NĂM 2026
Ho Chi Minh City, April 2026



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025
ANNUAL REPORT 2025
---❧---

I. Thông tin chung:**I. General information:****1/. Thông tin khái quát:****1/. General information:**

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CÚ CHI.

- *Company's name: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.*

- Tên giao dịch: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

- *Trading name: CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.*

- Tên viết tắt Công ty: CIDICO

- *Abbreviated Company's name: CIDICO.*

- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302704764 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 27 tháng 08 năm 2002; Đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 10 tháng 10 năm 2025.

- *Business Registration Certificate No.: 0302704764 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment for the first time on August 27th, 2002; 13th amendment registered on October 10th, 2025.*

- Vốn điều lệ (tính đến ngày 31/12/2025): 177.438.650.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

- *Charter capital (as of December 31st, 2025): VND 177,438,650,000 (One hundred seventy – seven billion four hundred thirty – eight million six hundred fifty thousand dong).*

- Địa chỉ trụ sở: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, TP.HCM.

- *Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Cu Chi District, Ho Chi Minh City.*

- Điện thoại: 028.38920587

- *Telephone: 028.38920587*

- Fax: 028. 38921008

- Fax: 028. 38921008
- Website: <http://www.cidico.com.vn>
- Website: <http://www.cidico.com.vn>
- Email: cuchiiz@cidico.com.vn
- Email: cuchiiz@cidico.com.vn
- Mã số thuế: 0302704764.
- Tax code: 0302704764.
- Mã chứng khoán: CCI.
- Stock code: CCI.
- Quá trình hình thành và phát triển:
- Establishment and development process:

Thành lập: Establishment:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Công ty Cidico), tiền thân là Công Ty Thương Mại Củ Chi được thành lập theo Quyết định số 21/QĐ – UB ngày 29/09/1992 của UBND Tp.HCM trên cơ sở hợp nhất hai Công ty: Công Ty Vật tư và Công Ty Thương nghiệp Tổng hợp và hoạt động dưới hình thức Doanh nghiệp Nhà nước.

Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (Cidico), formerly known as Cu Chi Trading Company, was established under Decision No. 21/QĐ-UB dated on September 29th, 1992, by the Ho Chi Minh City People's Committee. It was formed by merging two companies: the Materials Company and the General Trading Company, operating as a state-owned enterprise.

Năm 1997 Công Ty Thương Mại Củ Chi được Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ là chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tây Bắc Củ Chi. Lượng đất quy hoạch KCN này có khoảng 50% đất công, là điều kiện thuận lợi cho Công ty trong công tác đền bù giải tỏa, thu hồi mặt bằng. Đồng thời, với giá cả cho thuê đất hợp lý, cao độ nền đất tương đối cao nên rất thuận lợi cho các nhà đầu tư và với sự hỗ trợ xin giấy phép đầu tư một cách nhanh chóng cho các nhà đầu tư vào KCN, Công ty đã cho thuê lấp đầy diện tích đất.

In 1997, the Prime Minister assigned Cu Chi Trading Company the role of investor in the construction and operation of the infrastructure of Tay Bac Cu Chi Industrial Park. Approximately 50% of the industrial park's planned land was public land, facilitating the favorable conditions for the company in land clearance and compensation. With reasonable land rental prices, a relatively high ground level, so it is very convenient for investors and with the support of quickly applying for investment licenses for investors in the Industrial Park, the Cidico has successfully leased out all available land in the industrial park.

Cổ phần hóa: *Equitization:*

Ngày 27/8/2002, Công ty Thương Mại Củ Chi chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với tên gọi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng.

On August 27th, 2002, Cu Chi Trading Company officially transitioned to a joint-stock company under the name Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company, with an initial charter capital of VND 15 billion.

Niêm yết: *Stock listing:*

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi là Công ty thứ 248 được phép niêm yết trên thị trường chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/04/2010, theo Quyết định số 69/QĐ – SGDHCM ngày 07/4/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Cidico became the 248th company to be listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange on April 15th, 2010, under Decision No. 69/QĐ-SGDHCM issued on April 7th, 2010, by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Quá trình tăng vốn điều lệ: *Charter Capital Growth:*

- + Vốn điều lệ năm 2002 sau khi cổ phần hóa là 15.000.000.000 đồng.
- + Năm 2006 Công ty tăng vốn điều lệ lên 30.000.000.000 đồng.
- + Năm 2007 Công ty tăng vốn điều lệ lên 60.000.000.000 đồng.
- + Năm 2009 Công ty tăng vốn điều lệ lên 90.000.000.000 đồng.
- + Năm 2012 Công ty tăng vốn điều lệ lên 133.986.200.000 đồng.
- + Năm 2016 Công ty tăng vốn điều lệ lên 177.438.650.000 đồng.
- Các sự kiện khác: Năm 2025 không có.

- *2002: Charter capital after equitization was VND 15,000,000,000.*
- *2006: Increased Charter capital to VND 30,000,000,000.*
- *2007: Increased Charter capital to VND 60,000,000,000.*
- *2009: Increased Charter capital to VND 90,000,000,000.*
- *2012: Increased Charter capital to VND 133,986,200,000.*
- *2016: Increased Charter capital to VND 177,438,650,000.*
- *No notable events in 2025.*

2/. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: *Business lines and locations of the business:*

- *Ngành nghề kinh doanh: Business lines:*

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (không hoạt động tại trụ sở); Bán lẻ dầu nhớt</i>	4773
2	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng khí và các sản phẩm liên quan. <i>Chi tiết: bán buôn khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (không hoạt động tại trụ sở)</i>	4661
3	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư nguyên nhiên liệu, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG) (đối với xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), chỉ hoạt động khi được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>	4730
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng</i>	4663
5	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. <i>Chi tiết: Thu mua, kinh doanh xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh)</i>	4620
6	Chế biến và bảo quản rau quả. <i>Chi tiết: chế biến các mặt hàng thực phẩm</i>	1030
7	Bán buôn thực phẩm. <i>Chi tiết: Thu mua, kinh doanh xuất nhập khẩu thực phẩm, mua bán thủy hải sản, mua bán xương súc vật (thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh)</i>	4632
8	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt. <i>Chi tiết: chế biến các mặt hàng nông sản, kinh doanh giết mổ heo, trâu, bò (không giết mổ trong khu dân cư tập trung tại thành phố Hồ Chí Minh)</i>	1010
9	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu các mặt hàng kim khí điện máy, thiết bị, vật tư, nguyên liệu các loại</i>	4659
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu công nghệ phẩm, mua bán hàng tiêu thủ công nghiệp, hàng trang trí nội thất và hàng tiêu dùng cao cấp. Mua bán phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), nước sinh hoạt</i>	4669
11	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. <i>Chi tiết: mua bán văn phòng phẩm</i>	4649

12	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép. <i>Chi tiết: mua bán hàng may mặc</i>	4641
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh địa ốc: xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê, chuyển nhượng bất động sản. Kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp, đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	6810 (Chính)
14	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. <i>Chi tiết: kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp</i>	5610
15	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. <i>Chi tiết: Dịch vụ lao động</i>	7810
16	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. <i>Chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng</i>	4299
17	Xây dựng công trình đường bộ. <i>Chi tiết: Xây dựng công trình cầu đường</i>	4212
18	Chuẩn bị mặt bằng. <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4312
19	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)</i>	5510
20	Quảng cáo. <i>Chi tiết: Quảng cáo thương mại</i>	7310
21	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. <i>Chi tiết: Dịch vụ lễ tân</i>	8211
22	Khai thác, xử lý và cung cấp nước. <i>Chi tiết: mua bán nước sinh hoạt</i>	3600
23	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
24	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. <i>Chi tiết: Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh</i>	8130
25	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. <i>Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không)</i>	5229
26	Bán buôn đồ uống. <i>Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn, không cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống)</i>	4633
27	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
28	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225

No.	Industry name	Industry code
1	Retail sale of other new goods in specialized stores. Details: Liquefied Petroleum Gas (LPG) business (not operating at the headquarters); Retail sale of lubricants.	4773
2	Wholesale of solid, liquid, gaseous fuels, and related products. Details: Wholesale of Liquefied Petroleum Gas (LPG) (not operating at the headquarters)	4661
3	Retail sale of motor fuel in specialized stores. Details: Import and export of materials, fuels, and Liquefied Petroleum Gas (LPG) (for gasoline and LPG, operations are only allowed upon obtaining a business qualification certificate as required by law)	4730
4	Wholesale of construction materials and other installation equipment. Details: Import and export of construction materials	4663
5	Wholesale of agricultural and forestry raw materials (except wood, bamboo) and live animals. Details: Purchasing, trading, and import-export of agricultural products (in compliance with Decision 64/2009/QĐ-UBND dated July 31 st 2009 and Decision 79/2009/QĐ-UBND dated October 17 th 2009 by the People's Committee of Ho Chi Minh City on the planning approval of agricultural and food business in Ho Chi Minh City)	4620
6	Processing and preserving of fruit and vegetables. Details: Processing of food products.	1030
7	Wholesale of food products. Details: Purchasing, trading, import, and export of food, seafood trading, and trading of animal bones (in compliance with Decision 64/2009/QĐ-UBND dated on July 31 st 2009 and Decision 79/2009/QĐ-UBND dated on October 17 th 2009 by the People's Committee of Ho Chi Minh City on the planning approval of agricultural and food business in Ho Chi Minh City)	4632
8	Processing and preserving of meat and meat products. Details: Processing of agricultural products, business of slaughtering pigs, buffaloes, and cows (slaughtering not conducted in densely populated areas of Ho Chi Minh City)	1010
9	Wholesale of machinery, equipment, and spare parts. Details: Import and export of metal, electrical appliances, equipment, materials, and raw materials	4659
10	Other specialized wholesale not elsewhere classified. Details: Import and export of food technology, trading of handicrafts, interior decoration	4669

	<i>items, and high-end consumer goods. Trading of scrap (not operating at the headquarters), sale of domestic water.</i>	
11	<i>Wholesale of other household goods. Details: Trading of office supplies</i>	4649
12	<i>Wholesale of textiles, ready-made garments, and footwear. Details: Trading of garments</i>	4641
13	<i>Real estate business, ownership, use, or rental of land use rights. Details: Real estate business: construction of factories, warehouses, houses for sale and lease, real estate transfer. Restaurant business in industrial parks, investment in and operation of industrial infrastructure projects</i>	6810 (Chính)
14	<i>Restaurants and mobile food service activities. Details: Restaurant business in industrial parks</i>	5610
15	<i>Activities of centers, agencies, consultants, referrals and labor and employment brokers Details: Labor services</i>	7810
16	<i>Construction of other civil engineering projects. Details: Construction of industrial and civil works</i>	4290
17	<i>Construction of railways and roads. Details: Construction of bridges and roads</i>	4210
18	<i>Site preparation. Details: Ground leveling</i>	4312
19	<i>Short-term accommodation services. Details: Hotel business (not operating at the headquarters)</i>	5510
20	<i>Advertising. Details: Commercial advertising</i>	7310
21	<i>General administrative and office support services. Details: Reception services</i>	8211
22	<i>Water collection, treatment, and supply. Details: Sale of domestic water</i>	3600
23	<i>Cleaning of buildings and other structures. Details: Industrial cleaning services</i>	8129
24	<i>Landscape care and maintenance services. Details: Planting and tree care services</i>	8130
25	<i>Other transportation support activities. Details: Import and export freight forwarding services</i>	5229
26	<i>Wholesale of beverages. Details: Wholesale of alcoholic and non-alcoholic beverages (no food service business)</i>	4633

27	<i>Drainage and Wastewater Treatment</i>	3700
28	<i>Support activities for road transportation</i>	5225

- Địa bàn kinh doanh:

Công ty tập trung phát triển kinh doanh tại Trụ sở và hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu trên địa bàn 07 xã (thuộc Huyện Củ Chi cũ), TP.HCM.

- Location of business:

The Company focuses its business development at its head office and across its network of petroleum retail outlets in seven communes (formerly under Cu Chi District), Ho Chi Minh City.

3/. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

3/. Information about governance model, business organization and managerial apparatus:

3.1/. Mô hình quản trị:

3.1.1/. Governance model:

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc Công ty, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

The company is organized as a joint-stock company, led by the General Meeting of Shareholders, the Supervisory Board, the Internal Audit Committee, the Board of Directors, and the Executive Board, headed by the General Director, along with Deputy General Directors and the Chief Accountant.

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên, là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty, đứng đầu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, người chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị là cơ quan đưa ra những định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty, quyết định bộ máy điều hành của Công ty bao gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và đội ngũ cán bộ quản lý bao gồm Giám đốc, Phó Giám đốc các Phòng, Ban Công ty. Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có 3/5 thành viên hoạt động không điều hành.

- *General Meeting of Shareholders is the highest decision-making of the company. It elects the Board of Directors (BOD), consisting of five members, which is the highest management part. The BOD is headed by the Chairman, who is legally responsible for all business activities of the company. The BOD determines the company's business direction and decides on the executive structure, including the General Director, Deputy General Directors, Chief Accountant, and the management team consisting of*

Managers and Deputy Managers of departments. Currently, 3 out of 5 BOD members are non-executive.

- Tổng giám đốc là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức, quản lý, điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

- *General Director is responsible to the BOD for organizing, managing, and operating all company activities, using effectively utilizing resources, and implementing BOD resolutions within the assigned authority.*

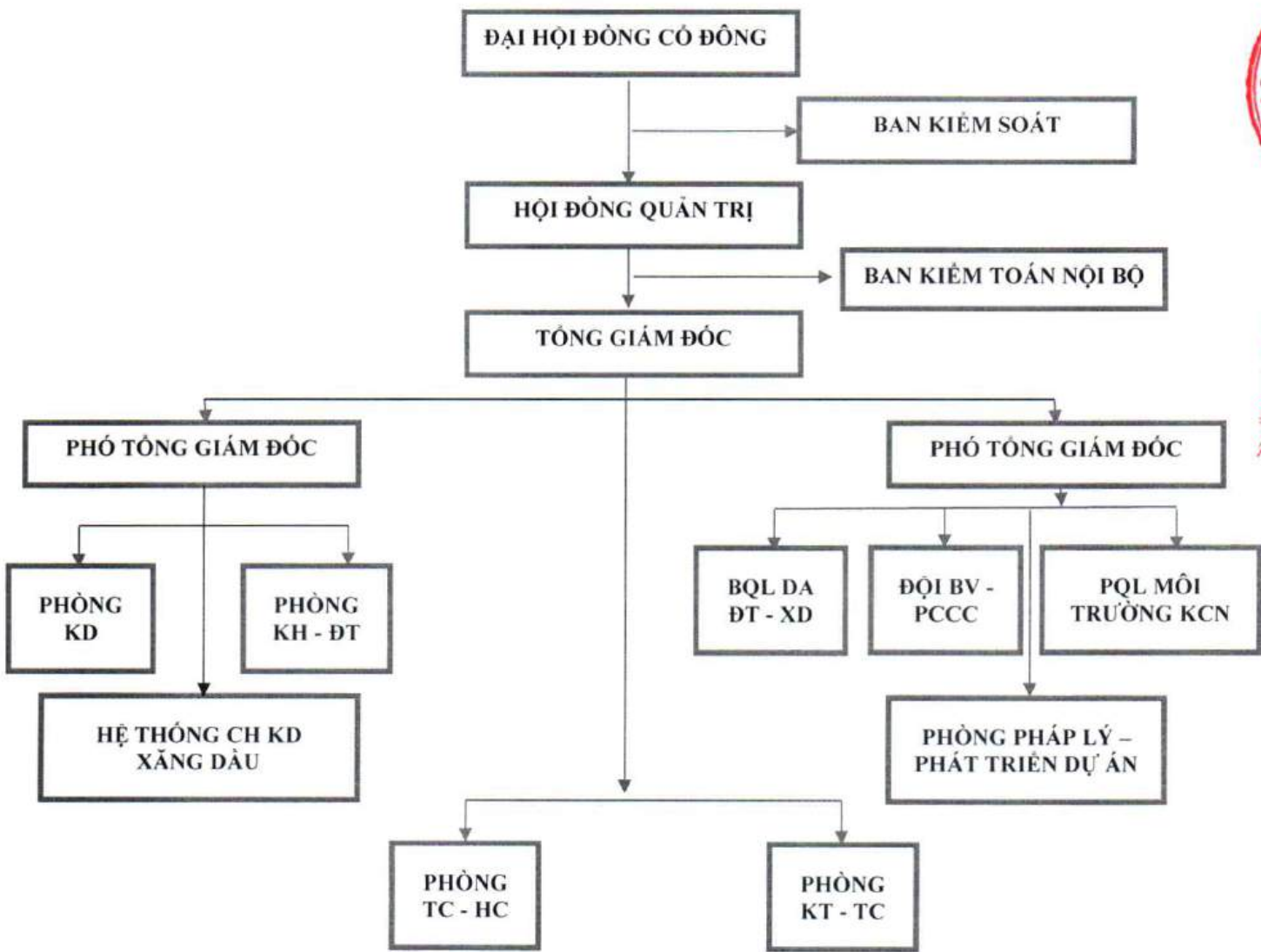
- Các Phó Tổng giám đốc là những người giúp Tổng giám đốc trong quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nhiệm vụ được phân công.

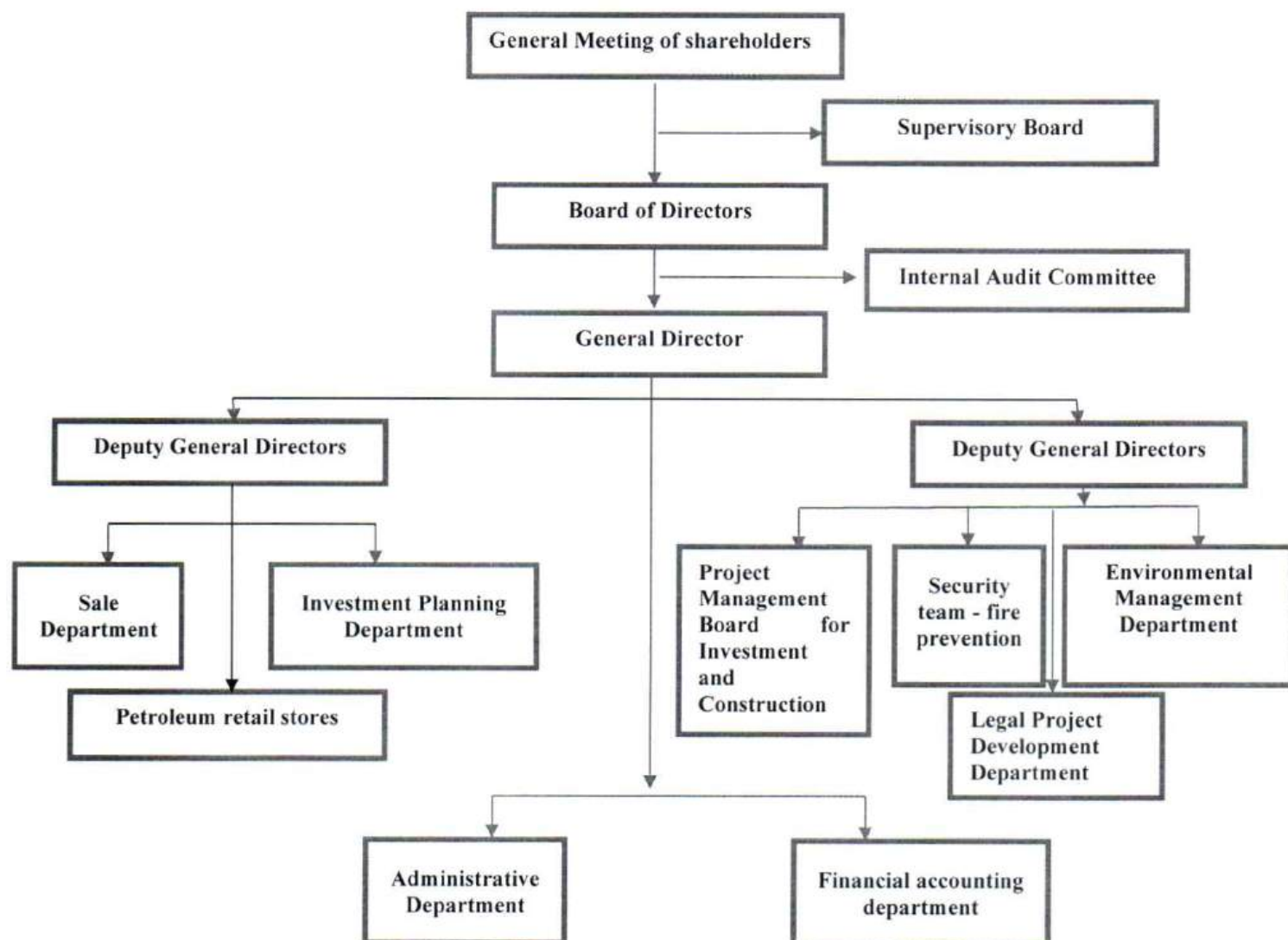
- *Deputy General Directors assist the General Director in managing and operating business activities and are accountable to the General Director for their assigned responsibilities.*

- Kế toán trưởng là người tham mưu cho Tổng giám đốc về công tác quản lý tài chính – kế toán tại đơn vị, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các vấn đề có liên quan đến công tác tài chính – kế toán, quyết toán tài chính, thuế và tình hình thực hiện chế độ quản lý tài chính của Công ty và các đơn vị trực thuộc.

- *Chief Accountant advises the General Director on financial and accounting management, responsible to the General Director such as financial matters, tax compliance, financial settlements, and ensures the implementation of financial management policies for the company and its subsidiaries.*

3.2/. Cơ cấu bộ máy quản lý: **3.2 business organization:**





3.3/. Các công ty liên kết:

3.3/. Affiliated Companies:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại Công ty liên kết	Ghi chú
Công Ty CP Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc	Số 1, Đường N ₄ , KCN Tây Bắc Củ Chi, Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, TP.HCM.	Kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.	2.450.000.000	14,58%	Công ty liên kết

Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	179 Ấp 50, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	30.000.000.000	20%	Công ty liên kết
--	--	--	----------------	-----	------------------

<i>Company Name</i>	<i>Address</i>	<i>Business sector</i>	<i>Paid-in Charter Capital (VND)</i>	<i>Parent Company's Ownership Ratio</i>	<i>Notes</i>
<i>TAY BAC DEVELOPMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY</i>	<i>No. 1, N4 Street, Tay Bac Cu Chi Industrial Park, Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, Cu Chi District, Ho Chi Minh City</i>	<i>Real estate, construction, and services</i>	<i>2,450,000,000</i>	<i>14.58%</i>	<i>Affiliated company</i>
<i>Hoc Mon Food Processing JSC</i>	<i>179 Hamlet 1, Xuan Thoi Thuong Commune, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City, Vietnam</i>	<i>Processing and preserving meat and meat products...</i>	<i>30,000,000,000</i>	<i>20%</i>	<i>Affiliated company</i>

4/. Định hướng phát triển:

4/. Development orientations:

4.1/. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

4.1 Main objectives of the Company:

- Dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng (**173,24 ha**);
- *Expansion phase of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (173.24 ha);*
- Dự án Khu tái định cư (**3,38 ha**);
- *Resettlement area project (3.38 ha);*
- Các dự án khác;
- *Other investment projects;*
- Dự án mở rộng hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu.
- *Expansion of the petroleum retail store system.*

4.2/. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**4.2/. Development strategies in medium and long term:****Về thế mạnh và lợi thế.*****Strengths and Competitive Advantages.***

- Cấp lãnh đạo có tầm nhìn chiến lược trong việc chuyển hướng hoạt động của Công ty đúng lúc, kịp thời;

- *A strategic and visionary leadership team, capable of adapting and repositioning business operations in a timely manner.*

- Khả năng huy động vốn: Là Doanh nghiệp niêm yết trên HOSE, Công ty có khả năng và thuận lợi trong việc huy động vốn đáp ứng cho yêu cầu đầu tư;

- *Capital mobilization capability: As a publicly listed company on HOSE, the company has favorable conditions to raise capital for investment needs.*

- Có mối quan hệ tốt, đáng tin cậy với các đối tác kinh doanh, các nhà cung cấp;

- *Strong and reliable business relationships with partners and suppliers.*

- Đội ngũ CB.CNV cam kết gắn bó, có ý thức trách nhiệm và phát huy tinh thần văn hóa tập thể,...

- *A committed workforce with a strong sense of responsibility and a collective corporate culture...*

4.3/. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:**4.3/. Environmental, Social, and Community Goals of Company:**

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh, Công ty đã quan tâm đến việc vận hành liên tục trạm xử lý nước thải tập trung, hoàn thành quy chế bảo vệ môi trường KCN. Phối hợp cùng cơ quan chức năng kiểm tra, nhắc nhở việc thực hiện quy định về bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp KCN. Kết quả trong năm các doanh nghiệp đều thực hiện tốt các quy định về pháp luật bảo vệ môi trường, qua kiểm tra của các cơ quan chức năng không có doanh nghiệp nào vi phạm. Song song đó, Công ty còn đóng góp tích cực cho hoạt động xã hội, đền ơn đáp nghĩa như: cấp dưỡng cho Mẹ Việt Nam anh Hùng – Mẹ Liệt sỹ, ủng hộ quà tết cho người nghèo và câu lạc bộ hưu trí ngành thương nghiệp, hỗ trợ quà khen thưởng học sinh giỏi, ...

In addition to business activities, the Company has paid attention to the continuous operation of the centralized wastewater treatment plant, completing the environmental protection regulations of the Industrial Park. Cooperating with the competent authorities to inspect and remind the implementation of environmental protection regulations at the Industrial Park enterprises. As a result, during the year, all enterprises have complied well with the regulations on environmental protection laws, and through inspections by the competent authorities, no enterprises have violated. At the same time, the Company has also actively contributed to social activities, showing gratitude such as: providing for Vietnamese Heroic Mothers - Martyrs' Mothers, supporting Tet gifts for the poor and the commercial sector's retirement club, supporting gifts to reward excellent students, etc.

5/. Các rủi ro:**5/. Risks**

- **Rủi ro thị trường** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

- *Market risk refers to the possibility that the fair value or future cash flows of financial instruments will fluctuate due to changes in market prices.*

Rủi ro thị trường đối với hoạt động của Công ty bao gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

The company faces several market risks, including foreign exchange risk, interest rate risk, and price risk.

- **Rủi ro ngoại tệ** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

- *Foreign exchange risk arises when the fair value or future cash flows of financial instruments fluctuate due to changes in exchange rates.*

The company does not conduct a sensitivity analysis for foreign currency fluctuations, as the impact of exchange rate changes at the reporting date is considered insignificant.

- **Rủi ro lãi suất** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

- *Interest rate risk refers to the risk that the fair value or future cash flows of financial instruments will fluctuate due to changes in market interest rates.*

The company's exposure to interest rate risk mainly comes from short-term deposits and loans.

- **Rủi ro về giá khác** là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty có rủi ro về giá cả nguyên vật liệu xây dựng do thực hiện các công trình xây dựng. Công ty quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm.

- *Other price risk arises when the fair value or future cash flows of financial instruments are affected by market price fluctuations unrelated to interest rates and exchange rates.*

The company is exposed to material price risk due to its procurement of construction materials. To manage this risk, the company closely monitors market trends and relevant information to optimize procurement timing.

- **Rủi ro tín dụng** là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- **Credit risk** occurs when a contractual counterparty fails to meet its obligations, leading to financial loss for the company.

The company is exposed to credit risks from both business operations (mainly from trade receivables) and financial activities (such as bank deposits and other financial instruments).

- **Phải thu khách hàng:** Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu ứng trước tiền đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

- **Trade receivable:** *The company mitigates credit risk by only conducting transactions with financially stable partners. For first-time transactions or customers with uncertain financial status, prepayment is required. Additionally, accounting staff regularly monitor outstanding receivables to ensure timely collection. Since the company's trade receivables are diversified across multiple customers, credit risk is not concentrated on any single client.*

- **Tiền gửi ngân hàng:** Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

- **Bank deposit:** *Most of the company's bank deposits are placed in reputable large banks in Vietnam. The company assesses that the credit risk concentration for bank deposits is low.*

- **Rủi ro thanh khoản** là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc Ngân hàng nhà nước thắt chặt tiền tệ, cụ thể như tăng lãi suất cho vay, hạn chế tín dụng, làm cho khách hàng của Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho Công ty theo các hợp đồng thuê đất và nhà xưởng đã ký kết.

- **Liquidity risk** refers to the company's difficulty in meeting financial obligations due to cash shortages. The Executive Board holds the highest responsibility for managing



liquidity risk. The company's liquidity risk primarily arises from tightened monetary policies by the State Bank of Vietnam, including higher lending rates and credit restrictions, which affect customers' ability to fulfill their payment obligations under land lease and factory rental contracts.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

II.Operations in the Year:

1/. Tình hình hoạt động kinh doanh:

1/. Situation of production and business operations:

Tóm tắt hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 như sau:

Summary of the Company's Business Activities in 2025 as follows:

ĐVT: 1.000.000 đồng

Unit: 1,000,000 VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	NQ.ĐHĐCĐ năm 2025	Thực hiện năm 2025	Đạt % so với NQ 2025	Tăng, giảm so với cùng kỳ
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)	(4)/(2)
1	Tổng doanh thu	445.061	472.068	428.481	91%	96%
2	Tổng chi phí	403.760	430.501	362.757	84%	90%
3	Lợi nhận trước thuế	41.302	41.567	65.724	158%	159%
4	Thuế thu nhập DN	9.182	8.314	15.093	182%	164%
5	Lợi nhuận sau thuế	32.828	33.253	50.351	151%	153%
7	Vốn điều lệ	177.438	177.438	177.438		
8	Chi cổ tức	16%	Từ 16%	19%		

No.	Indicators	2024 Actual	Annual General Meeting Resolution 2025	2025 Actual	% Achieved vs Resolution 2025	Increase or decrease compared to the same period
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)	(4)/(2)
1	Total Revenue	445,061	472,068	428,481	91%	96%
2	Total Expenses	403,760	430,501	362,757	84%	90%
3	Profit Before Tax	41,302	41,567	65,724	158%	159%
4	Corporate Income Tax	9,182	8,314	15,093	182%	164%
5	Net Profit After Tax	32,828	33,253	50,351	151%	153%
7	Charter Capital	177,438	177,438	177,438		

8	Dividend Payment	16%	From 16%	19%		
---	------------------	-----	----------	-----	--	--

2/. Tổ chức và nhân sự:

2/. Organization and Human Resource:

- Danh sách Ban điều hành:

1. Ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám Đốc.
2. Ông Trần Hữu Nghĩa – Phó Tổng Giám Đốc.
3. Ông Phạm Hà Minh – Phó Tổng Giám Đốc.
4. Bà Liêu Minh Hiền – Kế toán Trưởng.

- List of Board of Management:

1. Mr. Doan Minh Duy – General Director.
2. Mr. Tran Huu Nghia – Deputy General Director.
3. Ms. Pham Ha Minh – Deputy General Director.
4. Mrs. Lieu Minh Hien – Chief Accountant

- Thông tin Ban điều hành:

- Summary of Executive Board Members' Profiles

1. Ông Đoàn Minh Duy/ Mr Doan Minh Duy.

- Ngày sinh : 18/02/1984.
- **Date of Birth** : February 18th, 1984
- Quốc tịch : Việt Nam.
- **Nationality** : Vietnamese.
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.
- **Professional Qualification**: Master's Degree in Business Administration, specializing in Finance and Banking.
- Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc CIDICO.
- **Current Position**: Member of Board of Director, General Director of Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO).
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2025):
- **Shareholding (as of December 31st, 2025)**:
- Sở hữu cá nhân: 912.345 cổ phiếu
- **Personal Ownership**: 912,345 shares.

2. Bà Phạm Hà Minh/Ms. *Pham Ha Minh*

- Ngày sinh : 07/11/1986.
- **Date of Birth** : November 07th, 1986
- Quốc tịch : Việt Nam.
- **Nationality** : Vietnamese.
- Dân tộc : Kinh.
- **Ethnicity** : Kinh.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ phân tích tài chính (MFA) – Đại học La Trobe
- **Educational qualification**: *Master of Financial Analysis (MFA) – La Trobe University.*
- Chức vụ hiện nay: Phó TGD Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (Cidico).
- *Current Position: Deputy General Director, Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO).*
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2025):
- *Shareholding (as of December 31st, 2025):*
Sở hữu cá nhân: 00 cổ phiếu.
- **Personal Ownership**: 00 shares.

3. Ông Trần Hữu Nghĩa/Mr. *Tran Huu Nghia*

- Ngày sinh : 08/02/1964
- **Date of Birth** : Feb 08th 1964
- Quốc tịch : Việt Nam.
- **Nationality** : Vietnamese.
- Dân tộc : Kinh.
- **Ethnicity** : Kinh.
- Trình độ chuyên môn: Đại học kinh tế.
- **Professional Qualification**: *University of Economics.*
- Chức vụ hiện nay: Phó TGD Công ty Cidico.
- *Current Position: Deputy General Director, Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO).*
- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2025):
- *Shareholding (as of December 31st, 2025):*
Sở hữu cá nhân: 9.682 cổ phiếu.

- *Personal Ownership: 9,682 shares.*

4. Bà LIÊU MINH HIỀN/Ms. Lieu Minh Hien

- Ngày sinh : 03/09/1982.

- *Date of Birth : Sep 03rd, 1982.*

- Quốc tịch : Việt Nam.

- *Nationality : Vietnamese.*

- Dân tộc : Kinh.

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

- *Professional Qualification: University of Economics.*

- Chức vụ hiện nay: Kế toán Trưởng Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi.

- *Current Position: Chief Accountant, Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO).*

- Số cổ phiếu nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2025):

Sở hữu cá nhân: 5.420 cổ phiếu.

- *Shareholding (as of December 31st, 2025):*

- *Personal Ownership: 5,420 shares.*

- **Những thay đổi trong Ban điều hành:** Ngày 01/02/2025 bổ nhiệm Bà Phạm Hà Minh làm Phó Tổng giám đốc Công ty thay cho ông Nguyễn Văn Tâm.

- *Changes in the Board of Management: On February 1st, 2025, Ms. Pham Ha Minh was appointed as Deputy General Director of the Company, replacing Mr. Nguyen Van Tam.*

- **Số lượng CB.CNV Công ty:** Đội ngũ CB.CNV (tính đến ngày 31/12/2025):

Tổng số: 78 người

Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

Đại học và trên Đại học: 27 người, tỷ lệ: 34,6 %

Cao đẳng: 02 người, tỷ lệ: 2,6 %

- *Number of staffs: As of December 31st, 2025:*

Total employees: 78

By qualification:

- *University and postgraduate level: 27 employees (34.6%)*

- *College: 2 employees (2.6%)*

- Chính sách đối với người lao động:

Công ty luôn quan tâm thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của Bộ Luật lao động và các chế độ, chính sách hiện hành của Nhà nước.

- Employee Policies:

The Company consistently prioritizes compliance with labor laws and ensures employee benefits and policies in accordance with the Labor Code and current State regulations.

3/. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

3/. Investment activities and Project Implementation:

a/. Các khoản đầu tư lớn:

Tính đến ngày 31/12/2025 CIDICO có đầu tư cổ phiếu tại Ngân hàng TM CP Việt Á. Số lượng cổ phiếu nắm giữ là: 8.160.206 cổ phiếu.

a/. Major Investments:

As of December 31st, 2025, CIDICO holds shares in Viet A Commercial Joint Stock Bank (VAB) with a total ownership of 8,160,206 shares.

b/. Các Công ty con, Công ty liên kết:

Tính đến ngày 31/12/2025 Công ty đã góp vốn đầu tư liên doanh liên kết vào 02 công ty, chi tiết như sau:

b/. Subsidiaries and Associated Companies:

As of December 31st, 2025, the Company has made joint venture and associated investments in two companies, as detailed below:

Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Vốn điều lệ (đồng)
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc	Kinh doanh bất động sản	14,58%	13.300.000.000
Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	Chế biến bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	20%	150.000.000.000

Company Name	Business Sector	Ownership Percentage	Charter Capital (VND)
TAY BAC DEVELOPMENT CONSTRUCTION JOINT	Real Estate Business	14.58%	13,300,000,000

STOCK COMPANY			
Hoc Mon Food Processing JSC	Processing and preserving meat and meat products	20%	150,000,000,000

4/. Tình hình tài chính:**4/. Financial situation:**

a/. Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

a/. Financial situation:

(Unit: VND)

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	1.093.993.676.083	794.816.190.704	37,6%
Doanh thu thuần	382.338.812.662	423.749.900.407	(9,8%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	64.772.475.719	41.879.987.209	54,7%
Lợi nhuận khác	951.415.464	-578.415.338	
Lợi nhuận trước thuế	65.723.891.183	41.301.571.871	59,1%
Lợi nhuận sau thuế	50.350.986.083	32.827.950.428	53,4%
Chi cổ tức		16%	

Indicator	2025	2024	% change
<i>Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Total Assets	1,093,993,676,083	794,816,190,704	37.6%
Net Revenue	382,338,812,662	423,749,900,407	(9.8%)
Profit from business activities	64,772,475,719	41,879,987,209	54.7%

Other Profits	951,415,464	-578,415,338	
Profit Before Tax	65,723,891,183	41,301,571,871	59.1%
Profit After Tax	50,350,986,083	32,827,950,428	53.4%
Payout ratio		16%	

b/. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

b/. Major financial indicators:

Các chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Ghi chú
<i>1/. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	18,72	12,28	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn:			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	18,60	12,13	
<u>TSLĐ – Hàng tồn kho:</u>			
Nợ ngắn hạn:			
<i>2/. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	73,48%	65,71%	
+ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản	26,52%	34,29%	
<i>3/. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	59,52	56,65	
<u>Giá vốn hàng bán:</u>			
Hàng tồn kho bình quân:			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	40,48%	53,70%	
<i>4/. Chỉ tiêu và khả năng sinh lời:</i>			
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	13,17%	7,75%	
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở	17,90%	12,22%	

hữu:			
+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	5,33%	4,16%	
+ Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	13,44%	9,65%	

Indicators	2025	2024	Note
1. Solvency ratio:			
+ Current ratio:			
(Short term Asset / Short-term debt)	18.72	12.28	
+ Quick Ratio:	18.60	12.13	
$\frac{\text{Short term Asset} - \text{Inventories}}{\text{Short term Debt}}$			
2. Capital Structure Ratio:			
+ Debt / Total Assets Ratio	73.48%	65.71%	
+ Debt / Owner' Equity Ratio	26.52%	34.29%	
3. Operational Capability Ratio:			
+ Inventory Turnover	59.52	56.65	
(Cost of goods sold/Average inventory)			
+ Total asset turnover:	40.48%	53.70%	
(Net revenue/Average Total Assets)			
4. Profitability:			

+ Profit after tax/Net revenue ratio:	13.17%	7.75%	
+ Profit after tax/Total capital ratio:	17.90%	12.22%	
+ Profit after tax/Total assets ratio:	5.33%	4.16%	
+ Profit from business activities/Net revenue ratio:	13.44%	9.65%	

5/. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

5/. Shareholder Structure and Changes in Owner's Equity:

a/. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 17.743.865 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do theo quy định của pháp luật: 17.743.865 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông.

a/. Shares:

- Total number of shares: 17,743,865 shares.
- Number of freely transferable shares as per legal regulations: 17,743,865 shares.
- Type of outstanding shares: Common shares.

b/. Cơ cấu Cổ đông: Căn cứ vào danh sách chốt ngày 30/03/2026, cơ cấu Cổ đông Công ty bao gồm:

b/. Shareholder Structure: Based on the shareholder list as of March 30th, 2026, the Company's shareholder structure is as follows:

*** Cổ đông trong nước.**

- Thông tin chi tiết về cơ cấu Cổ đông trong nước.

*** Domestic Shareholders:**

- Detailed information on the structure of domestic shareholders.

Stt	Danh mục	Số lượng Cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	9.979.850	56,25%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	4.646.902	26,19%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.914.353	16,42%

No.	Catergory	Number of Shares Held	Percentage %
1	Shareholders holding more than 5% of voting shares	9.979.850	56,25%
2	Shareholders holding from 1% to less than 5% of voting shares	4.646.902	26,19%
3	Shareholders holding less than 1% of voting shares	2.914.353	16,42%

- Thông tin chi tiết về từng Cổ đông lớn trong nước.

- Detailed information on major domestic shareholders:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP. Hồ Chí Minh.	67 -73 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, TP. HCM	4.556.250	25,67	Cổ đông Nhà nước
2	Công ty TNHH MTV PETROLIMEX SÀI GÒN	15 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	900.000	5,07	
3	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt.	Tòa nhà Thuận Việt, 40A - 40B út Tịch, Phường Tân Sơn Nhất, Hồ Chí Minh	1.096.875	6,18	

4	Tổng Công Ty Cổ Phần Bảo Hiểm Hùng Vương	Tầng 5, Tòa nhà Samsora Premier, 105 đường Chu Văn An, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	1.622.800	9,14	
5	Đoàn Minh Duy	Căn hộ 16B5, chung cư Copac, 12 Tôn Đản, Phường Xóm Chiếu, TP.HCM	912.345	5,14	
6	Đặng Thị Mai Thi	16 đường 4 KDC Garden Hills đường Phan Văn Trị, Phường An Nhơn, TPHCM	892.380	5,03	
Tổng cộng			9.980.650	56,25	

No.	Shareholder Name	Address	Number of Shares Held	Percentage %	Notes
1	Ho Chi Minh City Finance and Investment State-Owned Company.	33 – 39 Pasteur, District 1, Ho Chi Minh City	4,556,250	25.67	State shareholder
2	Petrolimex Saigon One Member Co., Ltd	15 Le Duan, District 1, Ho Chi Minh City	900,000	5.07	
3	Thuan Viet Construction & Trading Co., Ltd	Thuan Viet Building, 40A - 40B Ut Tich, Ward 4, Tan Binh District, Ho Chi Minh City	1,096,875	6.18	
4	Hung Vuong Joint Stock Insurance Corporation	7th Floor, HDBank Building, 25 Bis Nguyen Thi Minh Khai, District 1, Ho Chi Minh City	1,622,800	9.14	
5	Doan Minh Duy	Apartment 16B5, Copac Building, 12 Ton Dan, Ward 13, District 4, Ho Chi Minh City	912,345	5.14	

6	Dang Thi Mai Thi	16 Road 4, Garden Hills Residential Area, Phan Van Tri Street, Ward 5, Go Vap District, Ho Chi Minh City	892,380	5.03	
Total			9,980,650	56.25	

** Cổ đông nước ngoài.*

** Foreign Shareholders:*

Stt	Danh mục	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ %
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	/	/
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	/	/
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết.	416.850	2,35%

No.	Catergory	Number of Shares Held	Percentage %
1	Shareholders holding more than 5% of voting shares	/	/
2	Shareholders holding from 1% to less than 5% of voting shares	/	/
3	Shareholders holding less than 1% of voting shares	417,550	2.35%

c/. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2025 vốn đầu tư của chủ sở hữu không thay đổi.

c/. Changes in Owner's Equity: In 2025, the owner's investment capital remained unchanged.

d/. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Tính đến ngày 31/12/2025 tổng số cổ phiếu quỹ là 202.760 cổ phiếu.

d/. Transactions of Treasury Stock: As of December 31st, 2025, the total number of treasury shares is 202,760 shares.

6/. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.**6/. Environment – Social – Governance (ESG) Report of Company:****6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu.**

a/. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

b/. Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

6.1. Management of Raw Materials.

a/. Total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.

b/. The percentage of materials recycled to produce products and service of the organization.

6.2. Tiêu thụ năng lượng.

a/. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Công ty hoạt động trong lĩnh vực xăng dầu nên nguồn lao động trực tiếp là chủ yếu.

b/. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

c/. Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng; báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

6.2. Energy Consumption.

a/. Energy consumption – Direct and indirect: The Company operates in the petroleum sector, so direct labor is primarily utilized.

b/. Energy savings through initiatives of efficiently using energy.

c/. The report on energy saving initiatives, report on the results of these initiatives.

6.3. Tiêu thụ nước.

a/. Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: nước ngầm

b/. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

6.3. Water Consumption.

a/. Water supply source and amount of water used: Groundwater.

b/. Percentage and total volume of water recycled and reused.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

a/. Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

b/. Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

6.4. Compliance with the law on environmental protection:

a. Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment: none.

b. The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment: none.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động.**6.5 Policies related to employees.**

a/. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: Tính đến ngày 31/12/2025 tổng số lao động là 78 người, mức thu nhập bình quân một người lao động là 19,8 triệu đồng/tháng.

a/. Number of employees, average wages of workers. As of December 31st, 2025, the total number of employees is 78, with an average monthly income of 19.8 million VND per employee.

b/. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Hàng năm Công ty kết hợp cùng công đoàn cơ sở cho người lao động khám sức khỏe định kỳ, cho tham quan nghỉ mát, ...

b/. Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers: Every year, the Company collaborates with the labor union to provide periodic health check-ups and organize leisure trips for employees...

c/. Hoạt động đào tạo người lao động:

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Trong năm Công ty cho đi học lớp nghiệp vụ kinh doanh xăng, dầu và tập huấn PCCC.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: không có.

c/. Employee training:

- The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff: The Company provides training in petroleum business operations and fire safety training.

- The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development: none.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty thực hiện báo cáo đầy đủ.

6.6. Report on responsibility for local community.

The Company fully complies with reporting obligations.



6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCK Nhà nước.

Công ty thực hiện báo cáo đầy đủ.

6.7. Report on green capital market activities under the guidance of the SSC.

The Company fully complies with reporting obligations.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

1/. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

III. Reports and assessments of the Board of Management:

1. Assessment of operating results:

Unit: 1,000,000 VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% so KH
01	Tổng doanh thu	472.068	428.481	91%
02	Tổng chi phí	430.500	362.757	84%
03	Lợi nhuận trước thuế	41.567	65.724	158%
04	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.314	15.093	182%
05	Lợi nhuận sau thuế	33.253	50.351	151%
06	Vốn điều lệ	177.438	177.438	
07	Chi cổ tức	Từ 16%	19%	

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh đã kiểm toán năm 2025)

No.	Indicators	2025 Plan	2025 Actual	% in compare with plan
01	Total Revenue	472,068	428,481	91%
02	Total Expenses	430,500	362,757	84%
03	Profit Before Tax	41,567	65,724	158%
04	Corporate Income Tax	8,314	15,093	182%

05	Profit After Tax	33,253	50,351	151%
07	Charter Capital	177,438	177,438	
08	Dividend Payout	From 16%	19%	

(According to the audited 2025 income statement)

2/. Tình hình tài chính:

a/. Tình hình tài sản:

Tổng tài sản Công ty (theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán đã được kiểm toán) tính đến ngày 31/12/2025 là **1.093.993.676.083** đồng, tăng **299.177.485.379** đồng so với đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

Đơn vị tính: VND

2/. Financial Situation:

a. Assets:

As of **December 31st, 2025**, the Company's total assets (based on the audited balance sheet) amounted to **VND 1,093,993,676,083**, an increase of **VND 299,177,485,379** compared to the beginning of the year, primarily due to the following factors:

Unit: VND

Chỉ tiêu	Tăng (+) Giảm (-)	Chi tiết tăng, giảm
A. Tài sản ngắn hạn	+319.950.604.653 đồng	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	34.717.803.040 đồng	Số dư tính đến ngày 31/12/2025 là 61.060.453.499 đồng. Trong đó tiền mặt là 526.436.000 đồng, tiền gửi ngân hàng là 60.534.017.499 đồng. Tăng 34.717.803.040 đồng so với đầu năm
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	+275.652.749.585 đồng	Tăng: + 275.652.749.585 đồng do các nguyên nhân sau: Chứng khoán kinh doanh giảm -12.468.826.944 đồng, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh giảm 14.571.576.529 đồng, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng + 273.550.000.000 đồng.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	+10.714.311.568 đồng	Tăng +10.714.311.568 đồng
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-4.271.167.909 đồng	Giảm -4.271.167.909 đồng so với đầu năm
- Trả trước cho người bán	-217.080.840 đồng	Giảm -217.080.840 đồng so với đầu năm.
- Phải thu ngắn hạn khác	+12.836.246.160 đồng	Tăng 12.836.246.160 đồng do tăng phải thu tiền lãi tiền gửi ngân hàng.
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	+2.366.314.157 đồng	Do hoàn nhập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi +2.366.314.157 đồng.
4. Hàng tồn kho	-1.232.177.223 đồng	Giảm -1.232.177.223 đồng so với đầu năm
Trong đó:		
- Hàng mua đang đi trên đường	- 697.355.471 đồng	Giảm - 697.355.471 đồng do giảm lượng xăng dầu gửi kho nhà cung cấp.
- Nguyên liệu vật liệu		
- Chi phí SXKD dở dang		
- Thành phẩm hàng hóa tồn kho	- 534.821.752 đồng	Giảm -534.821.752 đồng do giảm tồn kho hàng hóa tại các Cửa hàng xăng dầu
- Hàng hóa bất động sản		
5. Tài sản ngắn hạn khác	+97.917.683 đồng	Tăng 97.917.683 đồng do tăng thuế GTGT được khấu trừ
B. Tài sản dài hạn	-20.773.119.274 đồng	Giảm -20.773.119.274 đồng so với đầu năm
1. Các khoản phải thu dài hạn khác	+112.700.000 đồng	Tăng +112.700.000 đồng do kết chuyển ký quỹ, ký cược mua hàng hóa cho nhà cung cấp ngắn hạn sang dài hạn.

2. Tài sản cố định	-1.047.012.148 đồng	
a. Tài sản cố định hữu hình	-685.575.496 đồng	
- Nguyên giá	+1.295.551.700 đồng	Tăng +1.295.551.700 đồng do phát sinh tăng TSCĐ trong năm
- Khấu hao	-1.981.127.196 đồng	Tăng do trong năm 2025 có phát sinh tăng TSCĐ
b. Tài sản cố định vô hình	-361.436.652 đồng	
- Nguyên giá	0 đồng	Không phát sinh tăng, giảm TSCĐ trong năm
- Khấu hao	-361.436.652 đồng	Trích khấu hao trong năm 2025: -361.436.652 đồng
3. Bất động sản đầu tư	-9.126.831.521 đồng	
- Nguyên giá	0 đồng	Không phát sinh tăng, giảm TSCĐ trong năm
- Khấu hao	-9.126.831.521 đồng	Trích khấu hao BĐS trong năm 2025: -9.126.831.521 đồng.
4. Tài sản dở dang dài hạn	-893.423.856 đồng	Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là -893.423.856 đồng do kết chuyển tài sản trong năm.
5. Đầu tư tài chính dài hạn	-	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	
6. Tài sản dài hạn khác	-9.818.551.749 đồng	

Trong đó:		
- Chi phí trả trước dài hạn	-9.537.747.634 đồng	Giảm -9.537.747.634 đồng do giảm chi phí trả trước chờ phân bổ dài hạn.
- Tài sản dài hạn khác		
- Tài sản sau thuế thu nhập hoãn lại	-280.804.115 đồng	Giảm do ghi nhận vào kết quả trong năm tài sản thuế TNDN hoãn lại của dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc cho CBCNV: -7.622.238 đồng; dự phòng nợ phải thu khó đòi -273.181.877 đồng.

Indicators	Increase (+) Decrease (-)	Details in increase, decrease
A. Short-Term Assets	+319,950,604,653 đồng	
1. Cash and Cash Equivalents	34,717,803,040 vnd	Balance as of December 31 st , 2025: VND 61,060,453,499. Cash on hand: VND 526,436,000, Bank deposits: VND là 60,534,017,499. The increase VND 34,717,803,040 in compare with began of the year.
2.Short-Term Financial Investments	+275,652,749,585 vnd	Increased by VND + 275,652,749,585 due to below reasons: Trading securities decreased -12,468,826,944 VND, Provision for devaluation of trading securities decreased by 14,571,576,529 VND, Investments held to maturity increased by + 273,550,000,000 VND.
3.Short-Term Receivables:	+10,714,311,568 vnd	Increase +10,714,311,568 VND
Included:		

- <i>Short-term trade receivables.</i>	-4,271,167,909 vnd	-4,271,167,909 VND compared to the beginning of the year
- <i>Advances to sellers</i>	-217,080,840 vnd	Decrease -217,080,840 VND compared to the beginning of the year.
- <i>Other short-term receivables</i>	+12,836,246,160 vnd	Increase 12,836,246,160VND due to increase in receivables from bank deposit interest.
- <i>Provision for short-term doubtful receivables</i>	+2,366,314,157 vnd	+2,366,314,157 VND Due to increase in provision for short-term doubtful receivables
4. Inventory	-1,232,177,223 vnd	Decrease -1,232,177,223 VND compared to the beginning of the year
Included:		
- <i>Goods in transit:</i>	- 697,355,471 vnd	Decreased by VND – 697,355,471 (due to an decrease in petroleum inventory at supplier warehouses)
- <i>Raw materials</i>		
- <i>Unfinished business production costs</i>		
- <i>Finished goods inventory</i>	- 534,821,752 vnd	Decreased by VND – 534,821,752 (due to lower petroleum stock at petroleum retail store)
- <i>Real estate goods</i>		
5. Other Short-Term Assets	+97,917,683 vnd	Increased by VND 97,917,683 (due to a increase in deductible Value Added Tax (VAT).)
B. Long-Term	-20,773,119,274 vnd	Decreased by VND -20,773,119,274

Assets		compared to the beginning of the year
1. Other Long-Term Receivables	+112,700,000 vnd	Increased by VND +112,700,000 <i>Due to the reclassification of deposits and security deposits for purchases from short-term to long-term with suppliers.</i>
2. Fixed Assets	-1,047,012,148 vnd	
a. Tangible fixed assets	-685,575,496 vnd	
- Gross value	+1,295,551,700 vnd	Decrease +1,295,551,700 VND due to liquidation of fixed assets during the year
- Depreciation	-1,981,127,196 vnd	Increase due to depreciation in 2025
b. Intangible fixed assets	-361,436,652 vnd	
- Gross value	0 vnd	No increases or decreases in fixed assets were recorded during the year.
- Depreciation	-361,436,652 vnd	Decrease due to depreciation of fixed assets in 2024: -361,436,652 VND.
3. Investment real estate	-9,126,831,521 vnd	
- Gross value	0 đồng	No increases or decreases in fixed assets were recorded during the year.
- Depreciation	-9,126,831,521 vnd	Real estate depreciation in 2025: -9,126,831,521 VND.
4. Long-term unfinished assets	-893,423,856 vnd	The decrease in basic construction in progress costs in year was -893,423,856 VND due to the capitalization/transfer of assets during the period.
5. Long-term Financial Investments	-	

- Investment in capital contribution to other entities	-	
- Held-to-maturity investments	-	
6. Other long-term assets	-9,818,551,749 VNĐ	
Included:		
- Long-term prepaid expenses	-9,537,747,634 VNĐ	Decreased by -9,537,747,634 VND due to the decrease in long-term prepaid expenses awaiting allocation.
- Other long-term assets		
- Deferred income tax assets	-280,804,115 VNĐ	Decrease due to recording in the results of the year deferred corporate income tax assets of provisions for severance pay for employees: VND 7,622,238; provisions for bad debts VND - 273,181,877.

b/. Tình hình nợ phải trả:

Tổng nguồn vốn Công ty (theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán đã được kiểm toán) tính đến ngày 31/12/2025 là **1.093.993.676.083** đồng, tăng **229.177.485.379** đồng so với đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

b/. Liabilities Overview:

The company's total capital (as per the audited balance sheet) as of December 31st, 2025, is **1,093,993,676,083 VND**, an increase of **229,177,485,379 VND** compared to the beginning of the year. The key contributing factors are as follows:

Chỉ tiêu	Tăng (+) Giảm (-)	Chi tiết tăng, giảm
A. Nợ phải trả	+281.654.449.724 đồng	
I. Nợ ngắn hạn	+2.999.303.398 đồng	
1. Vay và nợ ngắn hạn		

2. Phải trả người bán ngắn hạn	-3.630.868.793 đồng	
3. Người mua trả tiền trước	+7.245.771 đồng	Tăng 7.245.771 đồng do tăng khách hàng thanh toán ứng trước tiền mua hàng so với đầu năm.
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	+232.989.138 đồng	Tăng do số dư tiền thuế TNCN, TNDN phải nộp tăng so với đầu năm.
5. Phải trả người lao động	+1.578.292.517 đồng	Tăng phải trả người lao động 1.578.292.517 đồng.
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	+226.588.558 đồng	Tăng do khoản trích trước chi phí tiền điện sinh hoạt, tiền điện thoại và chi phí kiểm toán tăng so với đầu năm.
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	+3.844.201.125 đồng	Tăng do các khoản doanh thu phân bổ trong 1 năm tăng.
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-1.824.452.584 đồng	Giảm do khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn giảm.
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	+2.603.418.856 đồng	Tăng do trích quỹ trong năm.
II. Nợ dài hạn	+278.655.146.326 đồng	
1. Vay và nợ dài hạn		
2. Phải trả dài hạn khác	+344.634.193 đồng	Tăng do nhận các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn tăng
3. Quỹ trợ cấp mất việc làm		
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	+278.310.512.133 đồng	Tăng do tăng doanh thu ứng trước dài hạn của khách hàng.
5. Dự phòng phải trả dài hạn		
B. Vốn chủ sở hữu	+17.523.035.655 đồng	
I. Vốn chủ sở hữu	+17.523.035.655 đồng	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		

2. Thặng dư vốn cổ phần		
3. Cổ phiếu quỹ		
4. Quỹ đầu tư phát triển		
5. Lợi nhuận chưa phân phối	+17.523.035.655 đồng	Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này tăng + 17.523.035.655 đồng so với đầu năm.
C. Lợi ích Cổ đông thiểu số	/	/

Indicators	Increase (+) Decrease (-)	Details in increase, decrease
A. Liabilities	+281,654,449,724 vnd	
I. Short-term Liabilities	+2,999,303,398 vnd	
1. Short-term loans and borrowings		
2. Short-term trade payables	-3,630,868,793 vnd	Increased due to trade payables that have not yet reached the due date.
3. Deferred revenue	+7,245,771 vnd	Increased VND 7,245,771 as customers reduced their advance payments for purchases compared to the beginning of the year.
4. Taxes and amounts payable to the government	+232,989,138 vnd	Increased due to the balance of VAT and CIT payable decreasing compared to the beginning of the year.
5. Employee payables	+1,578,292,517 vnd	Increased VND 1,578,292,517 due to employee payables.
6. Short-term accrued expenses	+226,588,558 vnd	Increased as prepaid expenses for electricity and phone bills were lower than at the beginning of the year.

7. Deferred short-term revenue	+3,844,201,125 vnd	Increase due to increase in allocated revenue in 1 year.
8. Other short-term payables and liabilities	-1,824,452,584 vnd	Decreased due to short-term deposits and bets.
9. Bonus and welfare funds	+2,603,418,856 vnd	Increased due to additional allocations to the fund during the year.
II. Long-term Liabilities	+278,655,146,326 vnd	
1. Long-term loans and borrowings		
2. Other long-term payables	+344,634,193 vnd	Increased due to additional deposits and guarantees received.
3. Job-loss allowance fund		
4. Long term Deferred Revenue.	+278,310,512,133 vnd	Increased due to lower long-term advance payments from customers.
5. Long-term provisions		
B. Owner's Equity	+17,523,035,655 vnd	
I. Owner's Equity	+17,523,035,655 vnd	
1. Owner's equity		
2. Surplus equity		
3. Treasury shares		
4. Development investment fund		
5. Undistributed profit	+17,523,035,655 vnd	Undistributed profit this period increased by + 17,523,035,655 VND compared to the beginning of the year.
C. Minority Shareholder	/	/

Interests		
-----------	--	--

3/. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm 2025 Công ty duy trì sự ổn định về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý. Công ty chú trọng phát triển công tác đào tạo nội bộ, nâng cao chất lượng của nhân viên.

3/. Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management:

In 2025, the Company maintained stability in its organizational structure, policies, and management. The company focused on developing internal training programs to improve employee quality.

4/. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

4.1/. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh năm 2026 và dự kiến tình hình thị trường năm 2026, Ban điều hành Công ty xây dựng Định hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

4/. Future Development Plans:

4.1/. Business Plan for 2026:

Based on business operations in 2026 and projected market conditions in 2026, the Board of Management has developed the following business activity plan for 2026 with key indicators:

Unit: Million VND

Chỉ tiêu	TH 2025	KH 2026	Tăng/giảm	Tỷ lệ % KH2026/ TH2025
Doanh thu	428.481	434.365	5.884	101%
Lợi nhuận trước thuế	65.724	49.479	-16.245	75%
Lợi nhuận sau thuế	50.351	39.583	-10.768	79%
Tỷ lệ chia cổ tức				

Indicator	2025 Actual	2026 Plan	Increase/ Decrease	% 2026 Plan/ 2025 Actual
Revenue	428,481	434,365	5,884	101%
Profit Before Tax	65,724	49,479	-16,245	75%
Profit After Tax	50,351	39,583	-10,768	79%
Dividend Distribution				

4.2/. Hoạt động đầu tư.

Trong năm 2026 Công ty tiếp tục đầu tư các dự án sau:

4.2/. Investment activities.

In 2026, the Company will continue to invest in the following projects:

STT	Dự án / công việc	Mục tiêu 2026
		Đề xuất Nghị quyết HĐQT/ĐHĐCĐ năm 2026
1	Củng cố hiệu quả hoạt động hệ thống cửa hàng kinh doanh xăng dầu.	Đảm bảo các mục tiêu: - Đủ số lượng CHXD theo quy định đối với TNPP; - Ban điều hành chủ động thực hiện việc cho chuyển nhượng, thuê lại / phương án khai thác đối với các CHXD sản lượng thấp, không có hiệu quả. (Chi tiết tại Phụ lục 3). - Phát triển cửa hàng mới tùy thuộc thời điểm thuận lợi, hiệu quả kinh tế ước tính và phù hợp dòng tiền Công ty.
2	Dự án Khu Tái định cư (3,38 ha) và KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng (173,26 ha)	- Hoàn thiện thủ tục đầu tư, 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 và Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 22/11/2024. - Hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể 1/2000 KCN/MR. - Triển khai chủ trương tăng vốn điều lệ để thực hiện dự án KCN/MR theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường ngày 30/09/2025.
3	Dự án Nhà ở xã hội Đinh Kiến	Lập hồ sơ đề xuất đầu tư đăng ký với cơ quan nhà nước (Chi tiết tại Phụ lục 4)
4	Dự án nâng cấp trạm xử lý nước thải	Thi công, nghiệm thu hoàn thành dự án trong năm 2026.
5	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. Phối hợp với đối tác và HEPZA để giải quyết các phát sinh để ghi nhận doanh thu từ khu đất này.

No	Projects / Tasks	Objective for 2026
		Proposing resolution to the General Meeting of Shareholders in 2026
1	Enhancing the operational efficiency of the current petroleum retail store system	Ensure the following objectives are met: • Maintain a sufficient number of petroleum retail outlets in compliance with regulations applicable to distributors; • The Management Board shall proactively implement transfers, subleases, or alternative operating plans for outlets with low sales volume or poor performance (<i>details in Appendix 3</i>); • Develop new outlets depending on favorable timing, estimated economic efficiency, and alignment with the Company's cash flow
2	Resettlement Area Project – 3.38ha & Expansion of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (173.26 ha)	- Complete investment procedures and continue to proactively implement the project in accordance with the plan approved by the Board of Directors under Resolution No. 30/NQ-HĐQT dated May 17th, 2022 and Resolution No. 05/NQ-HĐQT dated November 22nd, 2024. - Complete the adjustment of the 1/2000 master plan for the Industrial Park/Expansion. - Implement the charter capital increase plan to carry out the Industrial Park/Expansion project in accordance with the Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated September 30th, 2025.
3	Dinh Kien – Social Housing Project	Prepare and submit the investment proposal dossier to the competent state authorities (<i>details in Appendix 4</i>).
4	Wastewater Treatment Plant Upgrade Project	Complete construction and acceptance of the project in 2026.
5	Service Center Land Area (1.70 ha)	-Continue leasing in accordance with the plan approved by the Board of Directors under Resolution No. 33/NQ-HĐQT dated October 28, 2022; - Coordinate with partners and HEPZA to resolve arising issues in order to recognize revenue from this land area.

5/. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có.

5/. Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any) - None.

6/. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty.

6/. Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company.

a/. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải, ...).

Trong năm Công ty phối hợp với Ban quản lý các KCX và CN TP.HCM kiểm tra, nhắc nhở việc thực hiện quy định về bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp KCN. Vận hành liên tục trạm xử lý nước thải tập trung, hoàn thành quy chế bảo vệ môi trường KCN. Kết quả trong năm các doanh nghiệp đều thực hiện tốt các quy định về pháp luật bảo vệ môi trường, qua kiểm tra của các cơ quan chức năng không có doanh nghiệp nào vi phạm.

a/. Evaluation Related to Environmental Indicators (Water Consumption, Energy, Waste, etc.)

Throughout the year, the Company collaborated with the Ho Chi Minh City Export Processing and Industrial Zones Authority to inspect and remind enterprises in industrial zones to comply with environmental protection regulations. The centralized wastewater treatment plant was continuously operated, and the environmental protection regulations for industrial zones were completed. As a result, all enterprises complied well with environmental protection laws, and no violations were found during inspections by relevant authorities.

b/. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Đến ngày 31/12/2025 là 78 lao động, chi trả lương hàng tháng kịp thời, thu nhập người lao động ngày càng tăng cao, ... Bên cạnh đó, Công ty luôn quan tâm thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm, khen thưởng, ... tạo động lực cho người lao động yên tâm công tác.

b/. Assessment concerning the labor issues:

As of December 31st, 2025, the Company had 78 employees. Salaries were paid on time every month, and employee income continued to increase. Additionally, the Company consistently ensured full implementation of insurance policies, bonuses, and other benefits, creating motivation and job security for employees.

c/. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng địa phương.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Công ty luôn quan tâm thực hiện công tác đền ơn đáp nghĩa với các Mẹ liệt sỹ neo đơn, hỗ trợ xây nhà tình Thương cho gia đình thân nhân liệt sỹ, ủng hộ quà Tết cho người nghèo,...

c/. Assessment concerning the corporate responsibility for the local community

In addition to business activities, the Company remained committed to social responsibility by supporting lonely heroic mothers, assisting in building houses for the

families of martyrs, and providing Tet gifts to disadvantaged individuals, among other charitable activities...

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

IV. Assessments of the Board of Directors on the Company's operation:

1/. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

Trong năm 2025 Công ty hoạt động trên các lĩnh vực sau:

Năm 2025, doanh thu lĩnh vực thương mại thực hiện được 332,065 tỷ đồng đạt 82% kế hoạch năm. Chi tiết từng hoạt động kinh doanh như sau:

1/. Assessments of the Board of Directors on the Company's operation:

In 2025, the Company operated in the following sectors:

The revenue from the trade sector reached VND 332.065 billion, achieving 82% of the annual target. Details of each business activity are as follows:

1. Hoạt động thương mại:

1.Trading activities:

* Kinh doanh xăng dầu:

- Lượng tiêu thụ xăng dầu bán lẻ năm 2025: 12.769 m³, đạt 93% kế hoạch năm, giảm 2% so với năm 2024.

- Hệ thống đại lý, bán buôn: Lượng xăng dầu tiêu thụ: 5.884 m³ đạt 87% kế hoạch năm, giảm 8% so với năm 2024.

* Petroleum Business:

- Retail fuel consumption in 2025: 12,769 m³, reaching 93% of the annual target and decreasing by 2% compared to 2024.

- Distribution system: Fuel consumption reached 5,884 m³, achieving 87% of the annual target and decreasing by 8% compared to 2024.

* Hoạt động kinh doanh phụ trợ (bã hèm bia, gas):

Lợi nhuận gộp đạt 442 triệu đồng, giảm 36% so với năm 2024, chủ yếu do giảm mạnh ở hoạt động kinh doanh gas (giảm 88%) do nhu cầu thị trường giảm, cạnh tranh nhiều.

* Ancillary business activities (Beer Residue & gas):

Gross profit reached VND 442 million, down 36% compared to 2024, mainly due to a sharp decline in the gas business segment (down 88%) as a result of decreased market demand and intensified competition.

* Phát triển hệ thống kinh doanh xăng dầu:

- Hệ thống đại lý: Hiện tại có 11 đại lý.

- Hệ thống cửa hàng bán lẻ xăng dầu: 13 cửa hàng.

*** Expansion of the Distribution Petroleum:**

- Agency systems: Currently, there are 11 agents.
- Petroleum retail store system: 13 stores.

2. Hoạt động khu công nghiệp và dịch vụ:**2. Industrial Park Infrastructure & Services sector:**

Doanh thu 53,399 tỷ đồng, đạt 122% kế hoạch năm, tăng 33% so với năm 2024.

Revenue reached VND 53.399 billion, achieving 122% of the annual plan and increasing by 33% compared to 2024.

*** Hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản:***** Industrial Park Infrastructure and Real Estate Business Activities:**

- Tình hình kinh doanh ổn định, cho thuê 100% đất công nghiệp, diện tích 153,20 ha. Hiện có 42 nhà đầu tư.

- Business operations remained stable, with 100% of industrial land (153.20 ha) leased out. Currently, there are 42 investors.

- Doanh thu từ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp năm 2025 là 37,198 tỷ đồng, đạt 133% kế hoạch năm 2025, tăng 59% so với cùng kỳ năm 2024.

- Revenue from industrial land leasing and infrastructure services in 2025 was VND 37.198 billion, reaching 133% of the annual target in 2025, a 59% increase compared to 2024.

- Lĩnh vực KCN tiếp tục duy trì sự ổn định, đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh doanh của Công ty.

- The industrial park infrastructure sector continued to maintain stability and contributed positively to the Company's business performance.

*** Hoạt động dịch vụ:***** Service Activities:**

- Dịch vụ từ dịch vụ cho thuê mặt bằng: Doanh thu đạt 7,269 tỷ đồng, đạt 111% kế hoạch năm; giảm 2% so với cùng kỳ năm 2024.

- Revenue from rental services: Reached VND 7.269 billion, achieving 111% of the annual target but decreasing by 2% compared to 2024.

- Dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp: Doanh thu đạt 8,933 tỷ đồng, đạt 95% kế hoạch năm; giảm 5% so với cùng kỳ năm 2024.

- Revenue from industrial park wastewater treatment services: Reached VND 8.933 billion, achieving 95% of the annual target and decreasing by 5% compared to 2024.

- Lĩnh vực dịch vụ tiếp tục duy trì sự ổn định, đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh doanh của Công ty.

- *The service sector continued to grow and contributed positively to the Company's overall business performance.*

*** Quản lý môi trường KCN:**

*** *Industrial Park Environmental Management:***

- Trạm xử lý nước thải tập trung hiện hữu có công suất thiết kế 3.000 m³/ngày đêm. Trạm xử lý nước thải tập trung vận hành liên tục 24/24h.
- *The existing centralized wastewater treatment plant has a designed capacity of 3,000 m³/day-night and operates continuously 24/24.*
- Khối lượng nước thải xử lý bình quân năm 2025: 1.519 m³/ngày đêm.
- *Average wastewater treatment volume in 2025: 1,519 m³/day-night.*
- Chất lượng nước thải sau xử lý: Thường xuyên đạt cột A (QCVN 40:2011/BTNMT).
- *Post-treatment water quality: Consistently meets Column A standards (QCVN 40:2011/BTNMT).*
- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Hàng ngày đều tổ chức thu gom rác trên các tuyến đường trong KCN.
- *Management of household solid waste: Daily waste collection is organized along industrial park roads.*
- Hoạt động quan trắc môi trường chung KCN: đã thực hiện báo cáo quan trắc năm 2025, thực hiện quan trắc môi trường theo đúng quy định, kết quả các chỉ tiêu đo đạc đều đạt tiêu chuẩn.
- *General environmental monitoring activities in industrial parks: The 2025 monitoring report was completed, and environmental monitoring was conducted in accordance with regulations, with all measured indicators meeting required standards.*
- Quản lý chất thải nguy hại: ký hợp đồng và triển khai thực hiện theo đúng quy định.
- *Hazardous waste management: Contracts were signed and implemented in compliance with regulations.*
- Hoạt động chăm sóc cây xanh và vệ sinh KCN: Tổ chức quản lý, giám sát việc chăm sóc cây xanh thảm cỏ, vệ sinh KCN đạt yêu cầu.
- *Green space maintenance and industrial park sanitation: Management and supervision of green space and lawn care, as well as sanitation activities, were carried out to meet required standards.*

3. Hoạt động tài chính:**3. Financial sector:**

- Tính đến nay tổng vốn đầu tư liên kết tại Công ty cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn: 30 tỷ đồng (tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ);

- *As of now, the total investment in joint ventures in Hoc Mon Food Processing JSC: Công ty cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn: VND 30 billion (20% of charter capital);*

- Đầu tư khác tại Công ty cổ phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc (Taybaccons): 2,45 tỷ đồng (14,58% vốn điều lệ).

- *Tay Bac Development & Construction JSC (Taybaccons): VND 2.45 billion investment, equivalent to 14.58% of this company's charter capital.*

- Đầu tư chứng khoán: Tại thời điểm 31/12/2025, CIDICO đang sở hữu 8.160.206 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á tương đương 1% cổ phần của ngân hàng này, khoản đầu tư tại VAB chiếm 5,75 % tổng tài sản và chiếm 35,45 % vốn điều lệ của CIDICO.

- *Securities investment: As of December 31st, 2025, CIDICO holds 8,160,206 shares of Viet A Commercial Joint Stock Bank (VAB), equivalent to 1% of the bank's charter capital. This investment accounts for 5.75% of the Company's total assets and 35.45% of CIDICO's charter capital.*

*** Cổ phiếu quỹ:**

- Hiện công ty còn giữ 202.760 cổ phiếu, vốn đầu tư 4,119 tỷ đồng.

*** Treasury Shares:**

- *Company currently holds 202,760 shares, with an investment value of VND 4.119 billion.*

*** Cập nhật thông tin về khoản đầu tư cổ phiếu Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Á:**

- Trong năm 2025 Công ty thực hiện thoái vốn, bán 1.070.000 cổ phiếu VAB, tính đến ngày 31/12/2025 CIDICO sở hữu 8.160.206 cổ phiếu VAB, tương đương 1% tổng cổ phần của ngân hàng này. Sau khi thoái vốn, khoản đầu tư tại VAB có giá vốn đầu tư theo sổ sách kế toán là 62,9 tỷ đồng, tương đương 5,75 % tổng tài sản CIDICO và 35,45 % vốn điều lệ CIDICO.

*** Update information about investment in Viet A Commercial Joint Stock Bank (VAB) Shares**

- *In 2025, the company divested by selling 1,070,000 VAB shares, as of December 31st, 2025, CIDICO held 8,160,206 VAB shares, equivalent to 1% of the bank's total shares. After the divestment, the book value of CIDICO's investment in VAB was at VND 62.9 billion, accounting for 5.75% of CIDICO's total assets and 35.45 % of its charter capital.*

*** Phát hành cổ phiếu:**

Công ty đã thực hiện 02 đợt phát hành tăng vốn điều lệ cho việc đầu tư dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng, như sau:

*** Share Issuance:**

The company conducted two capital increase issuances to finance the expansion of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park Project, as follows:

- Đợt 1: Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: Từ 90 tỷ đồng lên 133,986 tỷ đồng (phát hành ngày 31/08/2012).

- *First issuance (August 31st, 2012): Charter capital increased from VND 90 billion to VND 133.986 billion, issued to existing shareholders.*

- Đợt 2: Phát hành cho Cổ đông hiện hữu: Từ 133,986 tỷ đồng lên 177,439 tỷ đồng (phát hành ngày 27/01/2016)

- *Second issuance (January 27th, 2016): Charter capital increased from VND 133.986 billion to VND 177.439 billion, issued to existing shareholders.*

Hiện nay, nguồn tiền thu được của 02 đợt phát hành tăng vốn điều lệ Công ty đang tạm gửi vào ngân hàng để chờ thực hiện dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng.

Currently, the proceeds from the two capital increase issuances are being held in bank deposits, pending the implementation of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park expansion project

2/. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc CIDICO:**2/. Assessment of Board of Directors on Board of Management's performance CIDICO:**

Ban Tổng giám đốc Công ty đã có sự chỉ đạo, điều hành sát sao các mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo mục tiêu mà Hội đồng quản trị đưa ra là phát triển bền vững, từng bước mở rộng hoạt động và kinh doanh có lãi. Ban Tổng giám đốc đã có những báo cáo kịp thời lên Hội đồng quản trị để đưa ra các điều chỉnh về chiến lược khi tình hình thị trường có sự biến động mới.

The Executive Board has closely directed and managed all aspects of the Company's operations, ensuring the Board of Directors' goals of sustainable development, gradual expansion of operations and profitable business. The Executive Board has timely reported to the Board of Directors to make strategic adjustments when the market situation has new fluctuations.

3/. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Năm 2025, Hội đồng quản trị dự kiến sẽ tập trung thực hiện các dự án, cụ thể như: Triển khai cho thuê 1,7 ha đất dịch vụ; triển khai đầu tư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng và mở rộng hệ thống kinh doanh xăng dầu và thực hiện các dự án khác.

3/. Board of Directors' Plans & Strategic Directions:

In 2025, the Board of Directors plans to focus on the following key projects: Leasing 1.7 hectares of service land, continuing the expansion of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park, Expanding the petroleum retail stores system, Implementing other development projects.

V. Quản trị Công ty:

V. Corporate governance:

1/. Hội đồng quản trị:

a/. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

1/. Board of Directors:

a/. Members and structure of the Board of Directors:

- Thành viên:

Hội đồng quản trị Công ty năm 2025 gồm 05 thành viên, trong đó 02 thành viên tham gia điều hành và 02 thành viên không tham gia điều hành và 01 thành viên độc lập không tham gia điều hành, bao gồm:

- *Members:*

The Company's Board of Directors in 2025 consists of five members, including two executive members and three non-executive members and one independent non-executive member, as follows:

*** Thành viên Hội đồng quản trị tham gia điều hành.**

+ Ông Phan Văn Tới – Chủ tịch HĐQT.

+ Ông Đoàn Minh Duy – Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc

*** Board members participate in management.**

+ *Mr. Phan Van Toi* – Chairman of the Board of Directors.

+ *Mr. Doan Minh Duy* – Board Member, General Director.

*** Thành viên HĐQT không tham gia điều hành.**

+ Ông Nguyễn Việt Trường An – Phó Chủ tịch HĐQT

+ Ông Phan Hoàng Tuấn – Thành viên HĐQT.

*** * Board members do not participate in management.**

+ *Mr. Nguyen Viet Truong An* – Vice Chairman of the Board of Directors.

+ *Mr. Phan Hoang Tuan* – Board Member.

* Thành viên HĐQT độc lập không tham gia điều hành.

+ Ông Phạm Hồng Điệp – Thành viên HĐQT.

* *Independent members of the Board of Directors are non-executive.*

+ *Mr. Pham Hong Diep – Board Member.*

- Cơ cấu của Hội đồng quản trị:

- *Structure of the Board of Directors:*

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại Công ty (nếu có)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu (%)
1	Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	151.870	0,86
2	Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch HĐQT	/	/
3	Đoàn Minh Duy	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	912.345	5,14
4	Phạm Hồng Điệp	Thành viên HĐQT	/	/
5	Phan Hoàng Tuấn	Thành viên HĐQT	521.860	2,94

No.	Name	Position in the Company (if any)	Number of Shares Owned	% Number of Shares Owned
1	Phan Van Toi	Chairman of the Board of Directors.	151,870	0.86
2	Nguyen Viet Truong An	Vice Chairman of the Board of Directors.	/	/
3	Doan Minh Duy	Board Member, General Director.	912,345	5.14
4	Pham Hong Diep	Board Member	/	/
5	Phan Hoang Tuan	Board Member	521,860	2.94

b/. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Công ty chưa thành lập tiểu ban.

b/. *The committees of the Board of Directors: The company has not yet established any committees under the Board of Directors.*

c/. *Hoạt động của Hội đồng quản trị:*

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên không trực tiếp điều hành và 01 thành viên không trực tiếp điều hành. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 04 phiên họp, đề ra các Nghị quyết để Ban Tổng giám đốc tổ chức thực hiện, gồm các nội dung sau:

c/. *Activities of the Board of Directors:*

The Board of Directors of the Company consists of 05 members, including 02 non-executive members and 01 independent non-executive member. In 2025, the Board of Directors held 04 meetings, issuing resolutions for implementation by the Board of Management, covering the following key matters:

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	27/NQ - HĐQT	16/01/2025	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 09 nhiệm kỳ 5 ngày 16/01/2025 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025; Thông qua tờ trình trích lập các quỹ và tạm ứng cổ tức năm 2024; Thông qua Báo cáo kiểm toán nội bộ năm 2024 và Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025; Thông qua thời gian tổ chức và chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	5/5 = 100%
02	10/NQ - HĐQT	27/05/2025	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 10 nhiệm kỳ 5 ngày 27/05/2025 v/v thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2025; Thông qua Hội đồng quản trị tờ trình về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ giai đoạn 2025 – 2028 để đảm bảo vốn góp đối ứng thực hiện	5/5 = 100%

			dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng; Thông qua Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán tài chính Công ty năm 2025; Thống nhất giao cho Ban Tổng giám đốc chủ động thỏa thuận giá và ký hợp đồng các hợp đồng giao dịch giữa Công ty với người có liên quan.	
03	12/NQ - HĐQT	07/08/2025	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 11 nhiệm kỳ 5 ngày 07/08/2025 v/v thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2025; Thông qua Hội đồng quản trị Báo cáo tóm tắt thông tin và hiệu quả tài chính dự án KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn mở rộng; Thông qua Tờ trình về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh Công ty; Thông qua Tờ trình về việc Kế hoạch triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.	5/5 = 100%
04	14/NQ - HĐQT	04/11/2025	Nghị quyết HĐQT phiên họp thứ 12 nhiệm kỳ 5 ngày 04/11/2025 v/v thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2025.	5/5 = 100%

No.	Resolution No.	Date	Content	Approval Rate
01	27/NQ - HĐQT	January 16 th 2025	Resolution of the Board of Directors at the 9th session of the 5th term on January 16 th 2025 regarding the approval of the 2024 business report and 2025	5/5 = 100%

			business plan; Passed the report on appropriation of funds and advance dividends in 2024; Approving the 2024 Internal Audit Report and 2025 Internal Audit Plan; Time to organize and program the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.	
02	10/NQ - HĐQT	May 27 th 2025	Resolution of the Board of Directors at the 10th meeting of the 5th term on May 27 th 2025 regarding the approval of the business operations report for the first quarter of 2025 and the business plan for the second quarter of 2025; Approval by the Board of Directors of the proposal on issuing shares to increase charter capital for the period 2025–2028 in order to ensure counterpart funding for the implementation of the Tay Bac Cu Chi Industrial Park expansion project; Approval of the proposal on selecting the auditing firm for the Company's financial statements for the year 2025; Agreement to authorize the Executive Board to proactively negotiate pricing and sign contracts for transactions between the Company and related parties.	5/5 = 100%
3	12/NQ - HĐQT	August 7 th 2025	Resolution of the Board of Directors – 11th Meeting, Term V, dated August 7 th , 2025, regarding: Approval of the Report on	5/5 = 100%

			Business Performance Results for Q2 2025 and the Business Operation Plan for Q3 2025; Approval by the Board of Directors of the Summary Report on Information and Financial Effectiveness of the Northwest Cu Chi Industrial Zones Expansion Project; Approval of the Submission on Supplementing the Company's Business Lines; Approval of the Submission on the Plan to Convene the Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2025.	
4	14/NQ - HĐQT	November 04 th 2025	Resolution of the Board of Directors – 12th Meeting, Term V, dated November 4 th 2025, regarding the approval of the Report on Business Performance Results for Q3 2025 and the Business Operation Plan for Q4 2025.	5/5 = 100%

d/. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

Hiện Hội đồng quản trị Công ty có 03 thành viên không điều hành là ông Nguyễn Việt Trường An, ông Phạm Hồng Điệp và ông Phan Hoàng Tuấn. Các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành đã đóng góp tích cực vào việc xây dựng tầm nhìn chiến lược, quyết định chiến lược, kế hoạch hoạt động của Công ty.

d/. Activities of Independent Non-Executive Board Members:

Currently, the Board of Directors has three non-executive members: Mr. Nguyen Viet Truong An, Mr. Pham Hong Diep, Mr. Phan Hoang Tuan. These non-executive Board members have made significant contributions to developing the company's strategic vision, making key strategic decisions, and planning company operations.

e/. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Công ty chưa thành lập tiểu ban.

e/. The committees of the Board of Directors: The company has not yet established any committees under the Board of Directors.

f/. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm:

Toàn bộ thành viên Hội đồng quản trị Công ty đều đã tham gia khóa học về quản trị Công ty do Trung tâm đào tạo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước tổ chức.

f/. The list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year:

All members of the Board of Directors have participated in corporate governance training courses organized by the Training Center of the State Securities Commission.

2/. Ban Kiểm toán nội bộ:

2/. Board of Supervisors:

a/. Thành viên Ban kiểm toán nội bộ:

Ban Kiểm toán nội bộ gồm 01 thành viên:

Bà Nguyễn Kim Thúy – Trưởng Ban kiểm toán nội bộ

a/. Members and structure of the Audit Committee:

The Internal Audit Committee consists of one member:

Ms. Nguyen Kim Thuy – Head of the Internal Audit Committee

b/. Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ:

b/. Activities of the Audit Committee:

Kiểm toán nội bộ đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp Thương Mại Củ Chi trong việc quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025, như sau:

The Internal Audit Committee has conducted inspections and supervision to ensure compliance with the Enterprise Law, the Company's Charter, and the operational regulations of Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO), regarding the management and operation of business activities in 2025, including:

- Kiểm tra việc tuân thủ pháp lý chung, Điều lệ Công Ty, Quy chế quản trị Công Ty.

- Reviewing compliance with general legal regulations, the Company Charter, and the Corporate Governance Regulations.

- Kiểm tra việc tuân thủ các Chính sách, Quy định, Quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro.

- *Inspecting the adherence to the company's policies, regulations, and internal management procedures, assessing the adequacy and effectiveness of the internal control system in preventing, detecting, and addressing risks.*

- Đã thực hiện xem xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động.

- *Reviewed business performance reports, financial reports, analyzed and evaluated financial situation and performance.*

- Lập báo cáo hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ: Báo cáo soát xét 06 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính cuối năm 2025 trình Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc.

- *Prepare the Internal Audit Board's performance report: Audit report for the first 6 months of 2025 and the 2025 year-end financial report to submit to the Board of Directors and the Executive Boards.*

c/. Kết quả kiểm tra, đánh giá trong một số hoạt động chính:

c/. Inspection and Evaluation Results for Key Activities:

Kiểm tra tính tuân thủ các quy định Pháp luật; tính hiệu lực, phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ:

Compliance with Legal Regulations; Effectiveness, Appropriateness, and Efficiency of the Internal Audit System:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty là tập hợp các quy chế, chính sách, quy định, quy trình, cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng phù hợp theo quy định Pháp luật và được thực hiện nhằm bảo đảm phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đạt được yêu cầu đề ra.

- *The company's internal control system is a set of rules, policies, regulations, procedures, and organizational structures developed in compliance with legal regulations. It is implemented to prevent, detect, and address risks in a timely manner and to ensure that the company's objectives are achieved.*

- Hệ thống kiểm soát nội bộ đã được tập thể cán bộ nhân viên trong Công ty vận dụng thực hiện kiểm soát hoạt động hàng ngày trong Công ty.

- *The internal control system has been effectively applied and implemented by the company's employees in daily operations*

- Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của Pháp luật trong quản lý điều hành, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông qua năm 2025.

- *The Executive Board has complied with legal regulations in management and operations, fulfilling its assigned functions and duties as stipulated in the Company's Charter and the General Meeting of Shareholders in 2025' Resolutions.*

- Ban kiểm toán nội bộ đánh giá cao hệ thống kiểm soát nội bộ đã thực hiện được vai trò phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro.

- The Internal Audit Committee highly evaluates the internal control system for effectively fulfilling its role in preventing, detecting, and addressing risks in a timely manner.

Kết quả kiểm tra báo cáo tài chính:

Ban Kiểm toán nội bộ đã xem xét Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2025, theo đó:

Financial Report Review Results:

The Internal Audit Committee has reviewed both the semi-annual and year-end 2025 financial statements, with the following findings:

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

Financial Position as of December 31st, 2025:

TÀI SẢN: Tổng trị giá tài sản: **1.093.994** triệu đồng:

TOTAL ASSETS: VND **1,093,994** million

Tài sản ngắn hạn: **823.810** triệu đồng (chiếm 75,3 % trên tổng tài sản), trong đó: Khoản đầu tư vào Ngân hàng TMCP Việt Á có giá vốn đầu tư theo sổ sách kế toán là **62.896** triệu đồng. Tính đến ngày 31/12/2025, CIDICO sở hữu 8.160.206 cổ phiếu VAB, tương đương 1 % tổng cổ phần của ngân hàng này.

Short-term assets: VND **823,810** million (75.3 % of total assets), including:

Investment in Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank (VAB): VND 62,896 million (book value). As of December 31st, 2025, CIDICO owns 8,160,206 VAB shares, equivalent to 1% of the bank's total shares.

Tài sản dài hạn: **270.183** triệu đồng (chiếm 24,7 % trên tổng tài sản), chủ yếu tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và khoản đầu tư tài chính dài hạn, trong đó:

Long-term assets: VND **270,183** million (24.7 % of total assets), mainly consisting of fixed assets, investment properties, and long-term financial investments, including:

Đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn với số tiền 30.000 triệu đồng chiếm 20% trên vốn điều lệ của Công ty này.

Investment in Hoc Mon Food Processing Joint Stock Company: VND 30,000 million, accounting for 20% of its charter capital.

Đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc với số tiền 2.450 triệu đồng chiếm 14,58% trên vốn điều lệ của công ty này.

Investment in Tay Bac Development & Construction JSC (Taybaccons): VND 2,450 million, accounting for 14.58% of its charter capital.

NGUỒN VỐN: Tổng trị giá nguồn vốn **1.093.994** triệu đồng:

CAPITAL SOURCES: Total capital value: VND **1,093,994** million.

Nợ phải trả: **803.902** triệu đồng (chiếm 73,48 % trên tổng nguồn vốn), chủ yếu là nợ dài hạn, trong đó doanh thu chưa thực hiện **785.078** triệu đồng là khoản thu trước tiền thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp của khách hàng.

Liabilities: VND 803,902 million (73.48 % of total capital), primarily long-term debt. Deferred revenue: VND 785,078 million, which represents prepaid land lease payments and industrial park infrastructure fees from customers.

Vốn chủ sở hữu: **290.091** triệu đồng (chiếm 26,52 % trên tổng nguồn vốn).

- Vốn điều lệ: 177.438.650.000 đồng
- Thặng dư vốn: 42.348.674.000 đồng
- Cổ phiếu quỹ: (4.118.929.325) đồng
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu: 24.071.844.229 đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 50.350.986.083 đồng

Owner's equity: VND 290,091 million (26.52 % of total capital), including:

- *Charter capital:* VND 177,438,650,000
- *Capital surplus:* VND 42,348,674,000
- *Treasury shares:* (VND 4,118,929,325)
- *Owner's equity reserves:* VND 24,071,844,229
- *Undistributed after-tax profit:* VND 50.350.986.083

Đánh giá việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Assessment of Business Performance Indicators in 2025:

- Chỉ tiêu doanh thu: Năm 2025, doanh thu thực hiện được **428.481** triệu đồng đạt 91% kế hoạch năm và giảm 4% so với năm 2024.

- *Revenue target:* In 2025, revenue reached VND **428,481** million, 91% of the annual plan, and decreased by 4% compared to 2024.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện được **50.351** triệu đồng đạt 151% so với kế hoạch năm và tăng 53% so với năm 2024. Trong đó, hiệu quả từ thoái vốn cổ phiếu VAB và hoàn nhập dự phòng của khoản đầu tư cổ phiếu VAB đã tác động tích cực đến kết quả kinh doanh toàn công ty năm 2025.

- *Net profit after tax reach VND 50,351 million, achieving 151% of the annual plan, and increasing by 53% compared to 2024. The profitability of divesting VAB shares and the reversal of provisions for VAB share investments had a positive impact on the company's overall business results in 2025.*

Kết quả kiểm tra thông tin được công bố trong báo cáo tài chính năm 2025:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty thể hiện đầy đủ, chính xác, phù hợp và công bố thông tin kịp thời, đầy đủ theo đúng các quy định hiện hành.

Review of Disclosed Information in the 2025 Financial Report:

The 2025 financial statements have been fully and accurately prepared, disclosed in a timely manner, and comply with all current regulations.

d/. Định hướng hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2026:

d/. Internal Audit Committee's Operational Direction for 2026:

- Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm và hoàn thành công việc của Ban kiểm toán nội bộ đúng theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ.

- Maintain a high sense of responsibility to continue fulfilling all duties, powers, and responsibilities of the Internal Audit Committee in accordance with its operating regulations.

- Tiếp tục thực hiện kiểm tra các chốt kiểm soát của quy trình nghiệp vụ hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quản lý rủi ro của Công ty.

- Continue inspecting key control points in internal control system processes to enhance corporate governance and risk management.

- Thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2026 - Báo cáo tài chính cuối năm 2026 của Công ty.

- Conduct independent reviews of the company's semi-annual (2026) and annual (2026) financial reports.

3/. Ban kiểm soát:**3/. Supervisory Board:**

a/. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:

a/. Members and structure of the Board of Supervisors:

- *The Supervisory Board consists of three members:*

+ Ông Phạm Văn Hậu - Trưởng Ban kiểm soát (Giám đốc tài chính Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Gia Thy).

+ Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa - Thành viên Ban kiểm soát (Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Công Thương).

+ Bà Ngô Thị Bích Trâm - Thành viên Ban kiểm soát (Chuyên viên phòng Quản lý Kinh Doanh Vốn Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP.Hồ Chí Minh).

+ *Mr. Phạm Văn Hậu - Head of the Supervisory Board (Chief Financial Officer of Gia Thy Investment Joint Stock Company).*

+ Mr. Nguyễn Ngọc Đăng Khoa - Member of the Supervisory Board (Head of Internal Audit Department at Saigon Bank for Industry and Trade).

+ Ms. Ngô Thị Bích Trâm - Member of the Supervisory Board (Business Capital Management Specialist at Ho Chi Minh City Finance and Investment State-Owned Company.).

- Cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại Công ty (nếu có)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu (%)
1	Phạm Văn Hậu	Trưởng Ban kiểm soát	1.520	0,08%
2	Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên BKS	/	/
3	Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên BKS	/	/

- Structure of the Board of Supervisors:

No.	Name	Position in the Company (if any)	Number of Shares Owned	% Number of Shares Owned
1	Pham Van Hau	Head of the Supervisory Board	1,520	0.08%
2	Nguyen Ngoc Dang Khoa	Member of the Supervisory Board	/	/
3	Ngo Thi Bich Tram	Member of the Supervisory Board	/	/

b/. Hoạt động của Ban kiểm soát:

b/. Activities of the Board of Supervisors:

Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp Thương Mại Củ Chi trong việc quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025, cụ thể:

The Supervisory Board has conducted inspections and oversight to ensure compliance with the Enterprise Law, the Company's Charter of the organization and operation of Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO) in the management and operation of the Company's business activities in 2025, specifically:

- Kiểm tra, giám sát công tác hạch toán kế toán Công ty đảm bảo tuân thủ chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC Ban hành ngày 22/12/2014. Xem xét Báo cáo tài chính định kỳ hàng tháng, quý và cả năm của Công ty, báo cáo tài chính do Ban điều hành cung cấp.

- Reviewed and monitored the company's accounting practices, ensuring compliance with the Enterprise Accounting Standards as per Circular 200/2014/TT-BTC, issued on December 22nd, 2014. Examined monthly, quarterly, and annual financial reports provided by the Executive Board.

- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động.

- Audited financial performance reports, analyzed the company's financial status and business efficiency.

- Tham gia phối hợp cùng đơn vị kiểm toán về phạm vi, nội dung thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 trước và sau kiểm toán, đồng thời xem xét các ý kiến của kiểm toán viên độc lập. Ban Kiểm soát nhận định Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2025.

- Coordinated with external auditors regarding the scope and content of the 2025 financial audit. Conducted an independent review of the company's financial statements before and after the audit, while also assessing independent auditors' opinions. The Supervisory Board concluded that the 2025 financial statements fairly and accurately represent the company's financial position as of December 31st, 2025, in all material aspects.

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát trong năm 2025:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự
1	Phạm Văn Hậu	Trưởng BKS	24/4/2023	04	100%	3/3 = 100%	-
2	Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Ủy viên BKS	24/4/2023	04	100%	3/3 = 100%	-
3	Bà Ngô Thị Bích Trâm	Ủy viên BKS	24/4/2023	04	100%	3/3 = 100%	-

- Supervisory Board Meetings in 2025:

No.	Member of the Supervisory Board	Position	Start Date as Member	Meetings Attended	Attendance Rate	Voting Participation	Reason for Absence
1	Pham Van Hau	Head of the Supervisory Board	April 24 th 2023	04	100%	3/3 = 100%	-
2	Nguyen Ngoc Dang Khoa	Member of the Supervisory Board	April 24 th 2023	04	100%	3/3 = 100%	-
3	Ngo Thi Bich Tram	Member of the Supervisory Board	April 24 th 2023	04	100%	3/3 = 100%	-

- Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát đều tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ hàng quý giữa Hội đồng quản trị với Ban Tổng Giám đốc để nghe Ban Tổng Giám đốc báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh từng quý và mục tiêu phương hướng hoạt động tiếp theo nhằm thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2025, xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2026. Từ đó, Ban Kiểm soát tham gia đóng góp ý kiến của mình trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- In addition, the Board of Supervisors fully attended the quarterly meetings between the Board of Directors and the Executive Board to listen to the the Executive Board report on the business performance of each quarter and the next operational targets and directions to achieve the planned targets set in 2025, and develop a business plan for 2026. From there, the Board of Supervisors contributed its opinions to the business operations of the Board of Directors and the Executive Board.

*** Giám sát hoạt động Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc:**

*** Supervision of the Board of Directors (BOD) and the Executive Board:**

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

- The Board of Directors effectively supervised the Executive Board by holding multiple meetings to provide strategic guidance and support in implementing the Resolutions of the General Meeting of Shareholders.

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong quản lý điều hành. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông qua năm 2025.

- *The Board of Directors and the Executive Board fully complied with legal regulations in corporate governance and management. All members performed their roles and responsibilities according to the Company Charter and Resolutions of the General Meeting of Shareholders 2025.*

- Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc thực hiện tốt các chế độ chính sách của Nhà nước, chính sách nhân sự luôn được quan tâm, đảm bảo việc làm và ổn định thu nhập người lao động.

- *Additionally, The Executive Board ensured compliance with state policies and labor regulations, prioritizing employee welfare and job security.*

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính định kỳ và Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ theo Thông tư số Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

The Board of Directors and the Executive Board have strictly complied with regulations on the disclosure of periodic financial reports and corporate governance reports in accordance with Circular No. 96/2020/TT-BTC, issued on November 16th, 2020, by the Ministry of Finance, which provides guidelines on information disclosure in the securities market.

- Trong năm 2025, Công ty không phát sinh bất cứ vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Không phát sinh hợp đồng giao kết cũng như xung đột lợi ích với những người có liên quan.

- *In 2025, the company did not encounter any disputes related to business operations, nor did it engage in contracts or conflicts of interest with related parties.*

*** Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính Công ty năm 2025:**

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Chuẩn Việt, Ban Kiểm soát có ý kiến như sau:

*** Evaluation of Business and Financial Performance in 2025:**

According to the 2025 financial statements, which were audited Vietvalues Assurance & Consulting Co., LTD., the Board of Supervisors provided the following observations:

a/. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua:

Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2025, ngay từ đầu năm Hội đồng quản Trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành vận dụng linh hoạt trong phương thức kinh doanh,

lãnh đạo CB-CNV khắc phục khó khăn nêu cao tinh thần trách nhiệm trong công việc. Kết thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

DVT: 1.000.000 đồng

a/. Business Performance in 2025 (Approved by the General Meeting of Shareholders)

Implementing the Resolution of the General Meeting of Shareholders 2025, from the beginning of the year, the Board of Directors and the Executive Board have flexibly applied business methods, leading employees to overcome challenges and uphold a strong sense of responsibility in their work. The key performance indicators for the 2025 business plan were achieved as follows:

Unit: Milion dong

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% so KH
01	Tổng doanh thu	472.068	428.481	91%
02	Tổng chi phí	430.500	362.757	84%
03	Lợi nhuận trước thuế	41.567	65.724	158%
04	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.314	15.093	182%
05	Lợi nhuận sau thuế	33.253	50.351	151%
07	Vốn điều lệ	177.438	177.438	
08	Chi cổ tức	Từ 16%	19%	

No.	Indicator	2025 Plan	2025 Actual	Actual/ Plan
01	Revenue	472,068	428,481	91%
02	Total cost	430,500	362,757	84%
03	Profit Before Tax	41,567	65,724	158%
04	Corporate income tax	8,314	15,093	182%
05	Profit After Tax	33,253	50,351	151%
07	Charter capital	177,438	177,438	

08	Dividend Distribution	from 16%	19%	
----	-----------------------	----------	-----	--

b/. Phản ánh tài sản và nguồn vốn:

- Tổng giá trị tài sản là: 1.093.994 triệu đồng, trong đó:
 - + Tài sản ngắn hạn: 823.810 triệu đồng (chiếm 75,3 % trên tổng tài sản).
 - + Tài sản dài hạn: 270.173 triệu đồng (chiếm 24,7 % trên tổng tài sản).

b/. Reflection on Assets and Capital Structure:

- **Total asset value:** 1,093,994 million VND, including:
 - + *Short - term assets:* 823,810 million VND (75.3 % of total assets).
 - + *Long - term assets:* 270,173 million VND (24.7 % of total assets).
- Về cơ cấu tài sản ngắn hạn thì chủ yếu là Tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn. Tài sản dài hạn, tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, trong đó:
 - *Regarding the structure of short term assets, the primary components include cash and cash equivalents, short-term financial investments, and short-term receivables. Long term assets, fixed assets, investment properties, and long-term financial investments, specifically:*
 - + Đầu tư cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á là 8.160.206 cổ phần với số tiền 62.895.548.185 đồng, chiếm 5,75 % tổng giá trị tài sản Công ty, với giá vốn bình quân là 7.708 đồng/cổ phần.
 - + *Investment in Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank) shares:* 8,160,206 shares valued at 62,895,548,185 VND, accounting for 5.75 % of the company's total asset value, with an average cost per share of 7,708 VND.
 - + Đầu tư vào Công Ty Cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn với số tiền: 30.000.000.000 đồng chiếm 2,74 % tổng giá trị tài sản Công ty.
 - + *Investment in Hoc Mon Food Processing Joint Stock Company:* 30,000,000,000 VND, accounting for 2.74% of the company's total asset value.
 - + Đầu tư vào Công Ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc với số tiền: 2.450.000.000 đồng chiếm 0,22 % tổng giá trị tài sản Công ty.
 - + *Investment in Tay Bac Development & Construction JSC:* 2,450,000,000 VND, accounting for 0.22% of the company's total asset value.

- Tổng giá trị nguồn vốn là 1.093.994 triệu đồng, trong đó:
 - + Các khoản nợ phải trả: 803.902 triệu đồng (chiếm 73,48% trên tổng nguồn vốn)
 - + Vốn chủ sở hữu: 290.091 triệu đồng (chiếm 26,52% trên tổng nguồn vốn), trong đó:
- *Total capital value: 1,093,994 million VND, including:*
 - + *Liabilities: 803,902 million VND (73.48% of total capital).*
 - + *Owner's equity: 290,091 million VND (26.52% of total capital), specifically:*
 - ☐ Vốn điều lệ: 177.438.650.000 đồng
 - ☐ Thặng dư vốn: 42.348.674.000 đồng
 - ☐ Cổ phiếu quỹ: (4.118.929.325) đồng
 - ☐ Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu: 24.071.844.229 đồng
 - ☐ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 50.350.986.083 đồng.
 - **Charter capital: VND 177,438,650,000**
 - **Capital surplus: VND 42,348,674,000**
 - **Treasury shares: (VND 4,118,929,325)**
 - **Owner's equity reserves: VND 24,071,844,229**
 - **Undistributed after-tax profit: VND 50,350,986,083**

c/. Việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

Về Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Công ty đã thực hiện với các kết quả sau:

Công ty đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công Ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn Chuẩn Việt.

c/. Implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders

Regarding the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders 2025, the company has achieved the following results:

The company selected audited Vietvalues Assurance & Consulting Co., LTD. as the independent auditing firm to conduct the 2025 financial statement audit.

d/. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông.

d/. Coordination between the Supervisory Board, the Board of Directors (BOD), the Executive Board, and Shareholders

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

- *The Supervisory Board closely coordinated with the Board of Directors and the Executive Board while maintaining its independence. Over the past year, the Supervisory Board attended quarterly meetings of the Board of Directors and the Executive Board to enhance the quality and independence of oversight activities.*

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

- *The Board of Directors provided timely and comprehensive Resolutions and Decisions to the Supervisory Board. The Executive Board has facilitated the Board of Supervisors in collecting information and documents related to the Company's production and business activities upon request.*

- Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý nhằm đảm bảo thực hiện triển khai đúng theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- *The Board of Directors strengthened the supervision of the Executive Board and management departments to ensure proper implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders (GMS) and the Board of Directors while adhering to legal regulations.*

- Đối với Cổ đông: Trong năm qua, Ban Kiểm soát Công ty không nhận được đơn yêu cầu hay khiếu nại của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông có tỷ lệ và thời gian sở hữu cổ phần theo quy định tại Điều lệ Công ty.

- *Regarding Shareholders: Throughout the year, the Supervisory Board did not receive any requests or complaints from shareholders or shareholder groups meeting the ownership ratio and duration requirements stated in the company's charter.*

e/. Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025:

e/. Evaluation of the Supervisory Board's Performance in 2025:

- Ban Kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Công nghiệp - Thương Mại Củ Chi qui định và những điều khoản ghi trong Luật chứng khoán. Mỗi thành viên trong Ban Kiểm soát đều nỗ lực nghiên cứu và đi sâu sát vào hoạt động kinh doanh của Công ty để có những ý kiến phản biện kịp thời trong công tác điều hành với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- *The Supervisory Board performs its functions and duties in accordance with the Charter of the organization and operation of Cu Chi Commercial & Industrial Developing*

Investment Joint Stock Company (CIDICO) and the provisions of the Securities Law. Each member of the Supervisory Board strives to research and closely follow the Company's business activities to have timely feedback in the management work with the Board of Directors and the Executive Boards.

- Ban Kiểm soát đã làm tròn chức năng, nhiệm vụ mà các nhà đầu tư đã tin tưởng giao cho nhất là thực hiện nhiệm vụ kiểm soát hoạt động kinh doanh và sử dụng vốn một cách có hiệu quả.

- The Board of Supervisors has fulfilled the functions and tasks that investors have entrusted to it, especially the task of controlling business activities and using capital effectively.

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

- The Supervisors all study and grasp CIDICO's business activities, thereby providing timely feedback and suggestions to the Board of Directors and the Executive Board.

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

- The results of the Supervisory Board's activities are achieved not only thanks to the efforts of each member but also thanks to the support and assistance of the Board of Directors, the Executive Board, the Departments, and the staff of CIDICO.

Phương hướng hoạt động năm 2026.

Operational direction in 2025.

- Tiếp tục thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát: kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị.

- Continue to fulfill the functions and duties of the Supervisory Board, including inspecting and overseeing the Company's compliance with the Charter, Resolutions of the General Meeting of Shareholders, and the Board of Directors.

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

- Closely monitor CIDICO's operations to provide timely feedback and recommendations to the Board of Directors and Executive Board, ensuring effective governance and achieving the set business targets.

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

- Supervisory Board members will strive to fulfill their duties and responsibilities in 2026.

3/. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:

a/. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

3/. Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Executive Board, and Supervisory Board

a/. Salaries, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits:

Unit: VNĐ

Đvt: VNĐ

Stt	Họ tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Tiền thù lao	Thu nhập khác	Cổ tức
Hội đồng quản trị						
1	Phan Văn Tới	Chủ tịch HĐQT	1.350.202.823		15.300.000	242.992.000
2	Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch HĐQT	116.600.000	132.000.000		
3	Đoàn Minh Duy	Thành viên	1.742.283.641	120.000.000	12.000.000	1.459.752.000
4	Phạm Hồng Điệp	Thành viên	106.000.000	120.000.000		
5	Phan Hoàng Tuấn	Thành viên	106.000.000	120.000.000		834.976.000
Ban kiểm soát						
6	Phạm Văn Hậu	Trưởng Ban	106.000.000	120.000.000		2.432.000
7	Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên	53.000.000	60.000.000		
8	Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên	53.000.000	60.000.000		
Ban Tổng giám đốc						
1	Đoàn Minh Duy	Tổng giám đốc	1.742.283.641	120.000.000	12.000.000	1.459.752.000
2	Phạm Hà Minh	Phó TGĐ	1.172.105.720		12.000.000	
3	Trần Hữu Nghĩa	Phó TGĐ	885.482.362		34.464.000	15.491.200
4	Liêu Minh Hiền	Kế toán Trưởng	784.175.820		23.232.000	8.672.000

No.	Full name	Position	Salaries	Remuneration	Other Income	Dividends
Board of Director						
1	Phan Van Toi	Chairman of the Board of Directors.	1,350,202,823		15,300,000	242,992,000

2	Nguyen Viet Truong An	Vice Chairman of the Board of Directors.	116,600,000	132,000,000		
3	Doan Minh Duy	Board Member	1,742,283,641	120,000,000	12,000,000	1,459,752,000
4	Pham Hong Diep	Board Member	106,000,000	120,000,000		
5	Phan Hoang Tuan	Board Member	106,000,000	120,000,000		834,976,000
Supervisory Board						
6	Pham Van Hau	Head of Supervisory Board	106,000,000	120,000,000		2,432,000
7	Nguyen Ngoc Dang Khoa	Member of SB	53,000,000	60,000,000		
8	Ngo Thi Bich Tram	Member of SB	53,000,000	60,000,000		
Executive Board						
1	Doan Minh Duy	General Director	1,742,283,641	120,000,000	12,000,000	1,459,752,000
2	Pham Ha Minh	Deputy General Director	1,172,105,720		12,000,000	
3	Tran Huu Nghia	Deputy General Director	885,482,362		34,464,000	15,491,200
4	Lieu Minh Hien	Chief. accountant	784,175,820		23,232,000	8,672,000

b/. *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ*: Không có.

b/. *Share Transactions by Internal Shareholders*: none.

c/. *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ*: Trong năm không có phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.

c/. *Contracts or Transactions with Internal Shareholders*: No stock transactions by internal shareholders occurred in the year.

d/. *Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty*:

Việc quản trị Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

d/. *Compliance with Corporate Governance Regulations*:

Corporate governance practices strictly comply with all current legal regulations.

VI. Báo cáo tài chính:

1/. *Ý kiến kiểm toán*:

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

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

• Điện thoại: 028.38594168

Fax: 028. 38592285.

• Website: <http://www.vietvalues.com>

• Email: contact@vietvalues.com

VI. Financial statements:**1. Auditor's opinions:**

Vietvalues Assurance & Consulting Co., LTD.

• Headquarters: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, TP. HCM.

• Telephone: 028.38594168 Fax: 028. 38592285.

• Website: <http://www.vietvalues.com>

• Email: contact@vietvalues.com

Số: 190303/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cù Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, 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 Báo cáo tài chính 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 tài chính 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 cáo tài chính 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 tài chính. 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 tài chính 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 tài chính 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 tài chính.

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 tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cù Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính

kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Số liệu trên Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi không bao gồm kết quả hoạt động của 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 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

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

(đã ký)

(đã ký)

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**.*

No: 190303/26/BCKT/AUD-VVALUES

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: SHAREHOLDERS, THE BOARD OF MANAGEMENT
AND THE EXECUTIVE BOARD**

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK
COMPANY**

We have audited the accompanying financial statements of Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO) (hereafter referred to as "the Company"), prepared on 19th March 2026, from the page 08 to page 53, which comprise the Balance Sheet as at 31st December 2025, the Income Statement, the Statement of Cash Flows for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

Responsibility of the Executive Board

The Executive Board of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the accounting standards, the prevailing Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements and is responsible for internal control which is determined by the Executive Board relevant to the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Executive Board, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's opinion

In our opinion, the financial statements referred to above give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Cu Chi Commercial & Industrial Developing

Investment Joint Stock Company (CIDICO) as at 31st December 2025, the business results and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company in conformity with the accounting standards, Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of the financial statements.

Other matter

The scope of accompanying financial statements is only to reflect the financial position in the business activities of Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO) and does not include the results of maintenance and repair activities of the Industrial Park. The results of maintenance and repair activities of the Industrial Park are presented in a separate financial statement based on the Decision No. 76/2024/QĐ-UBND dated 16th October 2024 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, effective from 31st October 2024, the Regulations promulgated together with this Decision will be applied starting from the fiscal year 2024.

Ho Chi Minh city, 19th March 2026.

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd.

Huynh Truc Lam (LL.M.) – Deputy General Director
*Certificate of registration for
 practicing audit No. 1523-2023-071-1
 071-1 Authorized signature*

Nguyen Thi Bich Diem - Auditor
*Certificate of registration for
 practicing audit No. 4721-2024-*

File:

- ☐ As above.
- Save **VIETVALUES**

2/. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

a/. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

2/. Audited financial statements:

a/. *Business performance report:*

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 kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT; VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	382,338,812,662	423,749,900,407
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		382,338,812,662	423,749,900,407
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	330,945,347,231	382,841,801,891
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51,393,465,431	40,908,098,516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	43,013,694,806	21,299,925,498
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	(14,548,940,464)	(17,042,508,945)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	23,752,185,821	13,968,376,187
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	20,431,439,161	23,402,169,563
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64,772,475,719	41,879,987,209
31	11. Thu nhập khác	VI.7	3,128,668,302	11,618,555
32	12. Chi phí khác	VI.8	2,177,252,838	590,033,893
40	13. Lợi nhuận khác		951,415,464	(578,415,338)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		65,723,891,183	41,301,571,871
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	15,092,100,985	9,182,282,708
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10	280,804,115	(708,661,265)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		50,350,986,083	32,827,950,428
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	2,420	1,600
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	2,420	1,600

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THUY TRÀ MY

LIÊU MINH HIỀN

ĐOÀN MINH DUY

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC							
Address: Bau Tre 2 hamlet, Tan An Hoi commune, Ho Chi Minh city.							
Income Statement							
For the fiscal year ended 31st December 2025							
INCOME STATEMENT							
For the fiscal year ended 31st December 2025							
							Currency: VND
Code	ITEMS			Notes	Current year	Previous year	
1	2			3	4	5	
01	1.	Revenues from sale of goods and rendering of services		VI.1	382.338.812.662	423.749.900.407	
03	2.	Revenue deductions			-	-	
10	3.	Net revenues from sale of goods and rendering of services			382.338.812.662	423.749.900.407	
11	4.	Cost of goods sold		VI.2	330.945.347.231	382.841.801.891	
20	5.	Gross profit from sale of goods and rendering of services			51.393.465.431	40.908.098.516	
21	6.	Income from financial activities		VI.3	43.013.694.806	21.299.925.498	
22	7.	Expenses from financial activities		VI.4	(14.548.940.464)	(17.042.508.945)	
23	- In which: Interest expenses				-	-	
24	8.	Selling expenses		VI.5	23.752.185.821	13.968.376.187	
25	9.	General & administration expenses		VI.6	20.431.439.161	23.402.169.563	
30	10.	Net profit/(loss) from operating activities			64.772.475.719	41.879.987.209	
31	11.	Other income		VI.7	3.128.668.302	11.618.555	
32	12.	Other expenses		VI.8	2.177.252.838	590.033.893	
40	13.	Other profit			951.415.464	(578.415.338)	
50	14.	Total pre-tax accounting profit			65.723.891.183	41.301.571.871	
51	15.	Current Corporate income tax expenses		VI.9	15.092.100.985	9.182.282.708	
52	16.	Deferred Corporate Income tax expense		VI.10	280.804.115	(708.661.265)	
60	17.	Profit/(loss) after corporate income tax			50.350.986.083	32.827.950.428	
70	18.	Gains on stock		VI.11	2.420	1.600	
71	19.	Diluted gains on stock		VI.12	2.420	1.600	
					Ho Chi Minh city, 19th March 2026.		
Prepared by			Chief Accountant		General Director		
NGUYEN THUY TRA MY			LIEU MINH HIEN		DOAN MINH DUY		

b/. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

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 lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		682,409,350,892	431,662,568,203
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(334,133,478,057)	(378,329,623,715)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(12,732,595,303)	(12,682,261,106)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.16	(14,381,642,546)	(10,090,455,112)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		71,667,242,192	49,397,708,114
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(82,148,246,024)	(55,236,363,981)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		310,680,631,154	24,721,572,403
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.12	(1,682,357,088)	(6,442,756,292)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	70,000,000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(913,880,000,000)	(744,180,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	640,330,000,000	713,500,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	26,941,761,374	25,307,838,990
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(248,290,595,714)	(11,744,917,302)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.23	(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		34,717,803,040	(10,014,755,049)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26,342,650,459	36,357,405,508
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	61,060,453,499	26,342,650,459

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026.

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THUY TRÀ MY

LIÊU MINH HIẾN

ĐOÀN MINH DUY

b/. Cash flow statement:

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC				
Address: Bau Tre 2 hamlet, Tan An Hoi commune, Ho Chi Minh city.				
Cash Flow Statement				
For the fiscal year ended 31st December 2025				
CASH FLOW STATEMENT				
<i>(As per Direct Method)</i>				
For the fiscal year ended 31st December 2025				
				Currency: VND
Code	Items	Notes	Current year	Previous year
1	2	3	4	5
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Revenues from sale of goods, rendering of services and others		682.409.350.892	431.662.568.203
02	2. Payments for goods/services provider		(334.133.478.057)	(378.329.623.715)
03	3. Payments for employees		(12.732.595.303)	(12.682.261.106)
04	4. Interest paid			-
05	5. Corporate income tax paid	V.16	(14.381.642.546)	(10.090.455.112)
06	6. Other cash inflows from operating activities		71.667.242.192	49.397.708.114
07	7. Other cash outflows from operating activities		(82.148.246.024)	(55.236.363.981)
20	Net cash inflows/(outflows) from operating activities		310.680.631.154	24.721.572.403
II. CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES				
21	1. Purchase and construct of fixed assets and other long-term assets	V.12	(1.682.357.088)	(6.442.756.292)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term		-	70.000.000
23	3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	V.2b	(913.880.000.000)	(744.180.000.000)
24	4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	V.2b	640.330.000.000	713.500.000.000
25	5. Payments for investments in other entities			-
26	6. Proceeds from sales of investments in other entities			-
27	7. Interest and dividends received	VI.3	26.941.761.374	25.307.838.990
30	Net cash inflows/(outflows) from investing activities		(248.290.595.714)	(11.744.917.302)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
31	1. Capital contribution		-	-
32	2. Capital redemption		-	-
33	3. Long-and short-term borrowings		-	-
34	4. Loan repayment		-	-
35	5. Financial lease principal paid		-	-
36	6. Dividend paid	V.23	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
40	Net cash inflows/(outflows) from financing activities		(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
50	Net cash inflows/(outflows) (50=20+30+40)		34.717.803.040	(10.014.755.049)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		26.342.650.459	36.357.405.508
61	Impact of exchange rate fluctuation		-	-
70	Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	V.1	61.060.453.499	26.342.650.459
Ho Chi Minh city, 19th March 2026.				
Prepared by		Chief Accountant	General Director	
NGUYEN THUY TRA MY		LIEU MINH HIEN	DOAN MINH DUY	

c/. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật về kế toán và kiểm toán. (đính kèm Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2025 trên website Công ty www.cidico.com.vn).

c/. Explanatory notes to the Financial Statements in accordance with the provisions of law on accounting and auditing. (attached to the 2025 Financial Audit Report on the Company's website www.cidico.com.vn).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2026

Ho Chi Minh City, April 11th, 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Đoàn Minh Dung

