

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

Số: 06/25/CB/CFM

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

Mã chứng khoán: CFM

Địa chỉ: Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại liên hệ: 0866885958

Fax:

E-mail: admin@cfminvestment.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Tài liệu họp Đại hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư CFM

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05 tháng 05 năm 2025 tại đường dẫn: <https://www.cfminvestment.com/vi>

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 các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

Như Kinh gửi;

Lưu VP;

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT



*Thâm*

GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Thị Nhâm*

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM**

Số: 03/2025/CFM - TB

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

**Kính gửi Quý cổ đông!**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư CFM trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 được tổ chức như sau:

**1. Thời gian:** 09h00 ngày 27 tháng 05 năm 2025

**2. Địa điểm:** Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**3. Nội dung Đại hội:** (Theo Chương trình chi tiết gửi kèm Thông báo này)

**4. Thành phần tham dự**

4.1. Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 25/04/2025 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp.

4.2. Trường hợp cổ đông không trực tiếp tham dự có thể ủy quyền cho người đại diện tham dự Đại hội (hoặc thành viên Hội đồng quản trị). Người được ủy quyền phải xuất trình giấy ủy quyền hợp lệ và giấy CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu khi đăng ký dự họp.

**5. Đăng ký tham dự và tài liệu Đại hội**

5.1 Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, đề nghị Quý cổ đông xác nhận việc tham dự họp Đại hội hoặc ủy quyền dự họp (theo mẫu gửi kèm) và gửi trực tiếp theo đường bưu điện hoặc fax về Văn phòng Công ty (theo thông tin liên hệ Mục 6 dưới đây) trước 11 giờ 30 phút ngày 25 tháng 05 năm 2025.

5.2 Quý cổ đông có thể nhận tài liệu họp và một số tài liệu khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 tại Trụ sở chính của Công ty; tại Đại hội hoặc xem và tải trên website Công ty theo địa chỉ:

<https://vi.cfminvestment.com/investorrelation>

5.3 Cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị bằng văn bản và gửi về Công ty chậm nhất trước 16 giờ ngày 21 tháng 05 năm 2025.

5.4 Mọi chi phí đi lại và ăn ở do Quý cổ đông tự trang trải.

**6. Thông tin liên hệ:**

**Công ty cổ phần Đầu tư CFM**

- Địa chỉ: Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Điện thoại: 08 6688 5958

**Liên hệ:** Bà Lê Thị Thu Quỳnh - 0383 257 101

**Lưu ý:** Khi đến tham dự cuộc họp, đề nghị Quý cổ đông mang theo Thông báo mời họp, Giấy uỷ quyền dự Đại hội (nếu có), Chứng minh thư nhân dân hoặc Hộ chiếu.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- GD;
- Lưu VP..

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Nguyễn Quốc Trung*





DỰ THẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

CHƯƠNG TRÌNH CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Thời gian: 09h00 ngày 27 tháng 05 năm 2025

Địa điểm: Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Thời gian	Nội dung chi tiết
09h00 - 09h30	Đón tiếp cổ đông và Đại biểu tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
	Kiểm tra tư cách Đại biểu và phát tài liệu
09h30 - 09h45	Khai mạc đại hội và giới thiệu Đại biểu
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông
	Giới thiệu và thông qua Đoàn chủ tọa Đại hội
	Chỉ định Ban thư ký, Đề xuất Ban kiểm phiếu và thông qua
	Thông qua Quy chế làm việc và biểu quyết
Phần 1: 09h45 - 10h30 Các Báo cáo & Tờ trình	Thông qua chương trình Đại hội
	<b>Báo cáo:</b>
	- Báo cáo của Ban giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025;
	- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024, kế hoạch năm 2025;
	- Báo cáo của Ủy ban kiểm toán 2024, Kế hoạch năm 2025;
	<b>Tờ trình:</b>
	- Tờ trình thông qua Báo cáo Tài chính đã kiểm toán năm 2024;
	- Tờ trình lựa chọn công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;
	- Tờ trình thông qua mức thù lao chi trả cho HĐQT; Đề nghị mức thù lao cho HĐQT năm 2025;
	- Tờ trình thông qua mức thù lao chi trả cho Ủy Ban Kiểm Toán năm 2024; Đề nghị mức thù lao cho Ủy Ban Kiểm toán năm 2025;
	- Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024; dự kiến năm 2025;
	- Tờ trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
	- Tờ trình mua tài sản cố định;
10h30 – 10h45	Thảo luận về các báo cáo và các tờ trình
Phần 2: 10h45 – 11h00	Biểu quyết các vấn đề tại Đại hội
11h00– 11h15	Nghỉ giải lao
11h15 – 11h30	Công bố kết quả biểu quyết

Thời gian	Nội dung chi tiết
11h30 – 11h45	Trình bày dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội
11h45 – 12h00	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội
	Tổng kết và tuyên bố bế mạc Đại hội

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



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

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025

### I. Tổng quan tình hình kinh tế Việt Nam năm 2024

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Theo đó, quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD; GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 221,9 triệu đồng/lao động (tương đương 9.182 USD/lao động, tăng 726 USD so với năm 2023); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 5,88% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2024 ước đạt 28,3%, cao hơn 1,1 điểm phần trăm so với năm 2023).

Theo số liệu Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hết năm 2024, cả nước có hơn 233,4 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 7,1% so với năm trước; bình quân mỗi tháng có gần 19,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động. Số doanh nghiệp phá sản rút lui khỏi thị trường là 197,9 nghìn doanh nghiệp, tăng 14,7%; bình quân mỗi tháng có gần 16,5 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường. Đứng trước đầy thách thức nhưng không ít cơ hội mới, Công ty sẽ tiếp tục ổn định và duy trì hoạt động kinh doanh là dịch vụ đào tạo, tư vấn trong mảng quản trị doanh nghiệp. Cùng với đó, Công ty sẽ tập trung ưu tiên nghiên cứu và khai thác đầu tư bất động sản dài hạn để mang lại nguồn thu cho công ty hiệu quả.

### II. Kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2024

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024





Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Thực hiện/Kế hoạch
Vốn điều lệ	20.000.000.000	20.000.000.000	100,00%
Doanh thu thuần	900,000,000	1,363,075,542	151.45%
Doanh thu tài chính	1,730,000,000	731,146,653	42.26%
Lợi nhuận trước thuế	1,200,000,000	701,123,860	58,43%
Tỷ lệ cổ tức (dự kiến)	5%	2%	40.00%
Lao động bình quân (người)	4	4	100.00%
Lương bình quân (triệu đồng/người)	10,000,000	10,340,577	103.41%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024)

Năm 2024, công ty duy trì mức vốn điều lệ theo kế hoạch là 20.000.000.000 đồng. Doanh thu thuần đạt 1,363,075,542 đồng, tăng 151,45% so với kế hoạch, bên cạnh đó khoản mục Lao động bình quân đạt 4 người và Lương bình quân đạt 10,340,577 đồng/người đều đạt mục tiêu so với kế hoạch đã đề ra. Điều này thể hiện rằng công ty đã rất nỗ lực trong hoạt động kinh doanh cũng như điều chỉnh các chế độ tốt hơn cho người lao động. Tuy nhiên, Doanh thu tài chính đạt 731,146,653 đồng chỉ đạt 42,26% so với kế hoạch đề ra, nguyên nhân là do ảnh hưởng của thị trường kinh tế chung còn nhiều khó khăn.

**III. Mục tiêu và giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025**

**1. Triển vọng phát triển của ngành và của công ty**

Trong năm 2025 công ty tiếp tục phát triển thị trường tại hai thành phố lớn là thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, công ty có thể mở rộng thị phần tại các thành phố khác trong nước và phát triển cả thị trường nước ngoài.

Ngoài ra, công ty tích cực tập trung nghiên cứu đầu tư bất động sản dài hạn để mang lại nguồn thu cho công ty hiệu quả hơn.

**Dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2025**

Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % so với năm 2024
1	Doanh thu	5.480.000.000	2.094.222.105	261.67%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.550.000.000	624.102.396	248.36%
3	Tỷ lệ cổ tức (dự kiến)	5%	2%	250%

**2. Giải pháp và biện pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025**

- Đẩy mạnh các dòng dịch vụ tư vấn cho doanh nghiệp, tăng giá trị vòng đời khách hàng dựa trên nền tảng các khách hàng cũ của công ty.
- Đẩy mạnh nghiên cứu thị trường, nghiên cứu tập trung đầu tư các tài sản có dòng tiền như: Bất động sản, Cổ phiếu của các công ty có lịch sử trả cổ tức đều.

Trên đây là báo cáo của Ban Giám đốc về tình hình kinh doanh 2024 và kế hoạch 2025, thay mặt Ban Giám đốc, tôi xin kính chúc các Quý cổ đông và Quý vị đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

**Xin trân trọng cảm ơn!**

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- HĐQT;
- GĐ;
- Lưu VP

**GIÁM ĐỐC**







CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02/2025/BC-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Thực hiện Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư CFM và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024 và kế hoạch năm 2025 như sau:

### I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

#### 1. Tóm tắt tình hình kinh doanh của công ty năm 2024

Về tổng quan, kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty chưa thực sự tốt do ảnh hưởng bởi cảnh nền kinh tế chung vẫn còn nhiều khó khăn. Trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều diễn biến bất thường, cuộc chiến Nga – Ukraine và một số xung đột trên thế giới tiếp tục đè nặng lên các hoạt động kinh tế. Vì thế, Công ty đã phải liên tục nỗ lực trong lĩnh vực hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM là cung cấp dịch vụ đào tạo, tư vấn phát triển kinh doanh, xúc tiến thương mại cho những chủ dự án, doanh nghiệp vừa và nhỏ muốn khởi nghiệp, mở rộng kinh doanh và hướng dẫn các chủ dự án xây dựng mô hình chuỗi như: nhà hàng, khách sạn, cà phê, nha khoa, sản xuất hàng tiêu dùng,...

Ngoài ra, trong năm 2024 công ty cũng đã rất nỗ lực trong việc tìm kiếm và mua các tài sản có dòng tiền như: Bất động sản, Cổ phiếu của các công ty có lịch sử trả cổ tức bằng tiền đều,...

Cụ thể khoản đầu tư của công ty như sau:

- Mua 300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Devoted Hermes Solutions

#### 2. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

##### 2.1 Kết quả kinh doanh năm 2024

Chỉ tiêu	Đơn vị	2024		TH/KH
		Kế hoạch	Thực hiện	
Doanh thu thuần	Đồng	900,000,000	1,363,075,542	151,45%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	1,200,000,000	701,123,860	58,43%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến	%	5	2	40,00%
Lao động bình quân	Người	4	4	100,00%

Lương bình quân	Triệu đồng/ người/tháng	10,000,000	10,340,577	103,41%
-----------------	----------------------------	------------	------------	---------

Về tổng quan, kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty chưa thực sự tốt do ảnh hưởng bởi cảnh nền kinh tế chung vẫn còn nhiều khó khăn. Trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều diễn biến bất thường, cuộc chiến Nga – Ukraine và một số xung đột trên thế giới tiếp tục đè nặng lên các hoạt động kinh tế. Vì thế, Công ty đã phải liên tục nỗ lực và đạt 1,363,075,542 đồng doanh thu thuần.

## 2.2 Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết khác của ĐHĐCĐ và các định hướng chiến lược đề ra

Ngay từ đầu năm 2024, HĐQT đã lên kế hoạch bảo vệ tài sản của doanh nghiệp, hạn chế tối đa các hoạt động đầu tư có tính rủi ro thông qua 3 chủ trương chính:

- Chỉ dùng vốn chủ sở hữu, không dùng vốn vay nợ để đầu tư.
- Ưu tiên đầu tư thêm cơ sở vật chất, mặt bằng, địa điểm làm việc để ổn định hoạt động kinh doanh.
- Tìm kiếm các mô hình kinh doanh đã chứng minh sức sống tốt, hoạt động ổn định để phân bổ một phần nhỏ vốn nhân rồi của doanh nghiệp để đầu tư nắm giữ cổ phần trung và dài hạn.

## II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- BGĐ chưa đạt được lợi nhuận trước thuế như đã đề ra trong mục tiêu kinh doanh của 2024
- BGĐ cần đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động truyền thông và tiếp thị để công ty có độ phủ thương hiệu mạnh hơn nữa.

## III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

### 1. Về nhân sự:

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu Tư CFM có 05 thành viên

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT	73.000	3,65%
2	Bà Trần Thùy Linh	Phó HĐQT	10.000	0,50%
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	0	0,00%
4	Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên HĐQT	8.400	0,42%
5	Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	5.000	0,25%

### 2. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2024

**Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:**



Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Quốc Trung	5	100%	
2	Bà Trần Thùy Linh	5	100%	
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	4	100%	Được bổ nhiệm ngày 05/05/2024
4	Ông Vũ Thanh Hùng	5	100%	
5	Ông Ngô Việt Hưng	4	100%	Được bổ nhiệm ngày 05/05/2024

**Các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2024**

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	25/NQ-HĐQT/CFM	13/03/2024	Gia hạn thời gian họp và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
2	26/NQ-HĐQT/CFM	10/05/2024	Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT, thành lập Ủy ban Kiểm toán, Bổ nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán	100%
3	27/NQ-HĐQT/CFM	08/08/2024	Tạm ứng chi trả cổ tức đợt 1 năm 2024 bằng tiền; Mua 300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Devoted Hermes Solutions	100%
4	28/NQ-HĐQT/CFM	09/09/2024	Điều chỉnh ngày ĐKCC tại Nghị quyết số 27/NQ-HĐQT/CFM ngày 08/08/2024	100%
5	01/12/24/NQ-HĐQT/CFM	24/12/2024	Chuyển nhượng 300.000 cổ phần Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise; Thanh lý Hợp đồng số 02/2020/HDTMB/CFM-MOVE VN; Dự thảo phụ lục 2 Hợp đồng số 01/2020/HDTMB/CFM-LOUNGE.	100%



**3. Thù lao và các khoản lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị**



Căn cứ vào ngân sách thù lao mà Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đã phê duyệt, trong năm 2024 Hội đồng quản trị không nhận thù lao.

#### 4. **Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị và hoạt động của các thành viên HĐQT**

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực, tuân thủ các quy định chung đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, chỉ đạo kịp thời giám sát chặt chẽ đối với hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện các mục tiêu chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

- Hội đồng Quản trị thường xuyên họp định kỳ để đánh giá việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã được thông qua tại các kỳ họp trước, đồng thời định hướng hoạt động cho thời gian tới.

- Hội đồng Quản trị thường xuyên yêu cầu Ban Giám đốc thực hiện báo cáo kết quả thực hiện hoạt động kinh doanh của công ty, đồng thời đưa ra giải pháp để nâng cao hiệu quả kinh doanh.

5. **Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.**

ST T	Công ty có giao dịch	Giao dịch	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày
1	Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Hợp đồng thuê mặt bằng Sàn TMDV tầng 1 (A2-6-02), dự án Ngôi sao An Bình 2 ( An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, đường Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Nghị quyết HĐQT số 14/NQ-HĐQ T/CFM ngày 19/01/2022	19/01/2022
2	Công ty cổ phần truyền thông MOVE Việt Nam	Hợp đồng thuê mặt bằng Sàn TMDV tầng 2 (A2-6-02), dự án Ngôi sao An Bình 2 ( An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, đường Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Nghị quyết HĐQT số 14/NQ-HĐQ T/CFM ngày 19/01/2022	19/01/2022

#### IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2025

**1. Mục tiêu năm 2025:**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2025
1	Doanh thu thực hiện	đồng	5.080.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.550.000.000

**2. Kế hoạch và định hướng hoạt động:**

- Đẩy mạnh truyền thông và tiếp thị để tìm kiếm thêm khách hàng.
- Ban lãnh đạo công ty có định hướng phát triển thêm một số sản phẩm giá thấp hơn để phù hợp với bối cảnh thị trường và hướng tới các đối tượng khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ.
- Tập trung nghiên cứu và mua các tài sản có dòng tiền như: Bất động sản, Cổ phiếu của công ty có lịch sử chi trả cổ tức đều.

Trên đây là toàn văn báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư CFM trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**





CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03/2025/BC-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

**BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN  
VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN**

**1. Nhân sự**

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) hiện tại gồm 02 thành viên:

- + Ông Ngô Việt Hưng – Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
- + Ông Vũ Thanh Hùng - Thành viên Ủy ban Kiểm toán.

2. Tổng kết các cuộc họp Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức họp định kỳ và đột xuất để báo cáo tình hình hoạt động năm 2024 với sự tham gia của các thành viên như sau:

Stt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Vũ Thanh Hùng	1	100%	100%
2	Ông Ngô Việt Hưng	1	100%	100%

**3. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán**

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, đồng thời kiểm tra tính tuân thủ quy định và các chính sách nội bộ của Công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và Nghị quyết của HĐQT.

**II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

**1. Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC**





- Việc ghi chép, lưu giữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TTBTC do Bộ Tài chính ban hành.

- Ủy ban kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập. Các số liệu trên các BCTC được lập, trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2024.

- Tình hình tài chính được duy trì lành mạnh, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động giữ ở mức ổn định.

## **2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2024**

- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.

- Ban Giám Đốc (BGĐ) và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi các chức năng nhiệm vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Về nhân sự, BGĐ tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

## **3. Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và BGĐ**

- Ủy ban kiểm toán trực tiếp tham dự các cuộc họp trực tiếp, lấy ý kiến trực tiếp thành viên HĐQT trong năm 2024.

- HĐQT và Ban điều hành Công ty đã thường xuyên bám sát diễn biến thị trường, dự báo và đề ra các phương án kinh doanh phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro môi trường, kinh tế, luật pháp, rủi ro đặc thù ngành và các rủi ro khác;

- UBKT tổ chức xem xét kỹ những đề xuất, những nghị quyết trình HĐQT thông qua trong các cuộc họp. Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm tập trung đúng theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty

- Trong năm 2024, UBKT không nhận được bất kỳ khiếu nại nào về sai phạm của các thành viên HĐQT, UBKT và BGĐ, cũng như chưa nhận thấy có dấu hiệu vi phạm của các thành viên HĐQT, BGĐ.

## **III. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. Nhận xét**

Trong năm 2024, nền kinh tế vĩ mô nói chung đối mặt với nhiều biến động lớn, đòi hỏi sự thích ứng nhanh chóng và linh hoạt. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD) đã chủ động triển khai các biện pháp ứng phó nhằm giảm thiểu ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, do những yếu tố khách quan từ thị trường và các nguyên nhân chủ quan nội tại, kết quả kinh doanh trong năm 2024 dù đã được triển khai theo đúng định hướng chiến lược, nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả như kế hoạch đặt ra. Các thành viên Ủy ban Kiểm toán đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc thực thi nhiệm vụ. Chúng tôi luôn đảm bảo

tính trung thực, khách quan, và công tâm trong mọi hoạt động kiểm tra và đánh giá, góp phần bảo vệ lợi ích của cổ đông và duy trì tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.

## **2. Kiến nghị của Ủy ban Kiểm toán**

2.1. Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả và bền vững.

2.2. Tiếp tục củng cố và phát triển các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, nâng cao chất lượng dịch vụ, tinh gọn và hiệu quả.

2.3. Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và công ty; Có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động.

2.4. Nghiên cứu và tìm kiếm các cơ hội mới tại thị trường quốc tế bổ sung cho hoạt động kinh doanh ở trong nước.

2.5. Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.

## **IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NĂM 2025**

Định hướng hoạt động của UBKT trong năm 2025 như sau:

1. Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; Hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

2. Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHCĐ, Nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty; Kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.

3. Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; Phối hợp với HĐQT, BGĐ cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty. Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2024 và kế hoạch năm 2025. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP

**TM. CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN**







Số: 01/2025/TT-ĐHĐCĐ

## DƯ THẢO

## Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

- Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư CFM kính trình Đại hội đồng cổ đông Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán BDO, đã được Ủy Ban Kiểm Toán Công ty kiểm tra và công bố thông tin công khai theo quy định của pháp luật. Các báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bao gồm:

- Nội dung chi tiết của Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Đầu Tư CFM được công bố trên website:

*Xin chân thành cảm ơn!*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- CHỦ TỊCH



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Số: 02/2025/TT-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

### TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2021/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Công ty Cổ Phần Đầu Tư CFM;

Hội đồng Quản trị xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

Qua quá trình tìm hiểu và xem xét năng lực của các công ty kiểm toán độc lập đã được Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư CFM kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong 05(năm) công ty kiểm toán để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần đầu tư CFM như sau:

- CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO (BDO)
- CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN RSM VIỆT NAM (RSM)
- CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC (AASC)
- CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C (A&C)
- CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM (CPA VIETNAM)

Hội đồng Quản trị giới thiệu và kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

Nơi nhận:

- Cổ đông
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Số: 03/2025/TT-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

### TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

*Về việc thông qua mức thù lao của thành viên HĐQT năm 2024*

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM;

Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM và các quy định của Nhà nước, Hội đồng Quản trị xin đề xuất không chi trả thù lao của Hội đồng Quản trị trong năm 2025.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP.

NGUYỄN QUỐC TRUNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

## DỰ THẢO

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

*Về việc thông qua mức thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán năm 2024*

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu Tư CFM;

Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty *Cổ Phần Đầu Tư CFM* và các quy định của Nhà nước, Hội đồng Quản trị xin đề xuất không chi trả thù lao của Ủy ban kiểm toán trong năm 2025.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- *Cô đông;*
- *HĐQT;*
- *GĐ;*
- *Lưu VP.*

NGUYỄN QUỐC TRUNG





CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

Số: 05/2025/TT-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

### TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

*V/v phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến năm 2025*

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung sau:

1. Kết quả kinh doanh năm 2024 lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty là 624.102.396 đồng. Công ty quyết định chi trả cổ tức 2% trong năm 2024. Thời gian chi trả cổ tức từ ngày 16/09/2024 cho tới khi chi trả xong.
2. Theo kế hoạch, dự kiến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 của Công ty là 1.550.000.000 đồng. Công ty dự kiến chi trả cổ tức 5% trong năm 2025.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM**

**Số: 06/2025/TT-ĐHĐCĐ**

**DỰ THẢO**

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

*Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025*

## **TỜ TRÌNH**

*(V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ)*

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025  
Công ty Cổ phần Đầu tư CFM**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; và
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư CFM kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CFM, cụ thể như sau:

### **I. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược**

1. Tên tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
2. Tên cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
3. Loại cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại : 2.000.000 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến : 1.000.000 cổ phiếu
7. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến : 10.000.000.000 đồng
8. Mục đích chào bán : Bổ sung vốn, tăng quy mô hoạt động cho Công ty.
9. Hình thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ



10. Nguyên tắc xác định giá chào bán : Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 10.116 đồng/cổ phiếu (căn cứ theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024). Để đảm bảo khả năng thành công của đợt chào bán, HĐQT đề xuất giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty, là 10.000 đồng/cổ phiếu.
11. Giá Chào Bán : 10.000 đồng/cổ phiếu.
12. Đối tượng chào bán : Chào bán cho nhà đầu tư chiến lược.
13. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư : Là nhà đầu tư cá nhân và/hoặc tổ chức trong nước, có năng lực tài chính, có mong muốn đồng hành và hỗ trợ Công ty trong tương lai.
14. Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết : Trường hợp số cổ phiếu chào bán không được các nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn ban đầu mua hết, thì HĐQT sẽ quyết định hủy số cổ phiếu không chào bán hết.
15. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu mới được chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 03 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
16. Thời gian dự kiến chào bán : Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và triển khai thực hiện.
17. Phương án đảm bảo đợt chào bán đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
18. Đăng ký giao dịch bổ sung và đăng ký chứng khoán bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm : Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam sau khi hoàn thành đợt chào bán.
19. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến : Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phiếu thực tế đã chào bán được, HĐQT căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.

## **II. Ủy quyền của ĐHĐCĐ cho HĐQT**

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, ĐHĐCĐ ủy quyền/giao cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ như sau:



- Quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo chủ trương ĐHĐCĐ đã thông qua, phù hợp với quy định hiện hành.
- Quyết định lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán nhằm mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
- Cân đối và sử dụng nguồn vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông.
- Điều chỉnh, thay đổi mục đích, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán nếu xét thấy cần thiết để việc sử dụng vốn mang lại hiệu quả cho Công ty, tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện đúng quy định.
- Thông qua phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty.
- Lập, phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty theo đúng quy định Pháp luật.
- Triển khai phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của Cổ đông, Công ty, tuân thủ quy định của Pháp luật.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với Sở Kế hoạch và Đầu tư và sửa đổi các điều khoản liên quan đến Vốn Điều lệ và Số lượng cổ phần của Công ty trong Điều lệ căn cứ trên kết quả thực tế của đợt chào bán.
- Thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cho toàn bộ số lượng cổ phiếu mới phát hành theo kết quả của đợt chào bán theo đúng quy định Pháp luật.
- Thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán cho toàn bộ số lượng cổ phiếu mới phát hành theo kết quả của đợt chào bán theo đúng quy định Pháp luật.
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết khác theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành việc chào bán cổ phiếu theo phương án này, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Phù hợp với các quy định hiện hành của Pháp luật và các hướng dẫn hiện hành của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước, HĐQT có thể ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT, Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc

thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

*Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 chấp thuận thông qua./*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP.

**NGUYỄN QUỐC TRUNG**



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

Số 07/2025/TT-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Mua tài sản tài sản cố định

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư CFM**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư CFM;

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”) luôn chú trọng, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư, mở rộng quy mô hoạt động với mục tiêu trở thành công ty hoạt động hiệu quả và bền vững, tạo giá trị cho cổ đông và cộng đồng.

Công ty có kế hoạch mở rộng kinh doanh thông qua việc mua các tài sản cố định (“mua tài sản”) là các bất động sản phù hợp để đầu tư kinh doanh chuỗi cửa hàng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc mua tài sản sau:

### 1. Phương án mua tài sản

- Danh sách các bất động sản (bao gồm quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở) dự kiến mua:

STT	Thông tin Tài sản dự kiến mua	Giá trị dự kiến *	Mối liên quan của người bán với CFM
1	Thửa đất số: 44 tờ bản đồ số: 6G-IV-18 Địa chỉ: Số 37, ngõ 101 Phạm Ngọc Thạch Diện tích: 34 m2	Từ 11,6 tỷ đồng	Không
2	Thửa đất số: 34 tờ bản đồ số: 5H-I-35 Địa chỉ: Số 304 Phố Vọng Diện tích: 32 m2	Từ 11,5 tỷ đồng	Không



3	Thừa đất số: 159 tờ bản đồ số: S-8 Lập 26/09/1955 Địa chỉ: Số 18 Triệu Việt Vương, Phường Vùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội Diện tích: 22,98 m <sup>2</sup>	Từ 11 tỷ đồng	Bố mẹ vợ của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
---	--	---------------	--

- Giá trị dự kiến của các tài sản mua: từ 10 tỷ đồng đến 20 tỷ đồng. Giá trị dự kiến nêu trên chưa bao gồm thuế sang nhượng tài sản, phí, lệ phí trước bạ... theo quy định và các chi phí để thực hiện giao dịch mà Công ty Cổ phần Đầu tư CFM phải chi trả.
- ĐHĐCĐ thông qua việc mua một và/hoặc các tài sản cố định nêu trên và mỗi giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
- Nguồn tiền sử dụng để mua tài sản: vay ngân hàng và/hoặc các tổ chức, cá nhân khác và/hoặc các nguồn vốn khác phù hợp quy định của pháp luật.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2025.

**2. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:**

- Triển khai thực hiện, quyết định mọi vấn đề phát sinh có liên quan đến việc mua tài sản;
- Chủ động chọn mua một và/hoặc các tài sản theo chủ trương ĐHĐCĐ đã thông qua,
- HĐQT được đàm phán về giá mua và các điều khoản giao dịch với người bán, quyết định về giá mua tài sản trong khoảng giá dự kiến nêu trên và tài sản mua phải đảm bảo tính pháp lý, không có tranh chấp.
- Chỉ đạo thực hiện các thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên theo các quy định hiện hành.
- Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng giám đốc Công ty ký kết các hợp đồng, hồ sơ, chứng từ liên quan đến việc mua tài sản, chuyển giao tài sản.

***Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 chấp thuận thông qua./.***

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP..

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**NGUYỄN QUỐC TRUNG**