

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ CFM

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

Số: 7B/02/2026/CB/CFM

Hà Nội, ngày 07 tháng 02 năm 2026

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 Phú Diễn, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Điện thoại liên hệ: 0866885958

Fax:

E-mail: admin@cfminvestment.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07 tháng 02 năm 2026 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 Thâm

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ CFM
-----000-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

Số: 07/2026/BC-CFM

Hà Nội, ngày 07 tháng 02 năm 2026

**BÁO CÁO THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN
THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

(Theo Công văn số 6399/UBCK-QLCB ngày 15/10/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
thông báo nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CFM)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
- Địa chỉ trụ sở chính: Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao Anh Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0866885958 Fax: Website:
<https://cfminvestment.com/>
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng.
- Mã cổ phiếu: CFM
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank).
Số hiệu tài khoản: 908217888.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/08/2017, Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 30/12/2025.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Mã ngành: 8560
- Sản phẩm/dịch vụ chính: Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Giấy phép thành lập và hoạt động: Không có.

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư CFM.
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 1.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số tiền đã huy động: 10.000.000.000 đồng, trong đó số tiền huy động cho dự án: 0 đồng.
- Ngày kết thúc đợt chào bán: Ngày 10/12/2025.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 27/05/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 27/05/2025 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 1009/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày



10/09/2025, Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được Công ty sử dụng để mua tài sản cố định là bất động sản.

- Thông tin tài sản cụ thể: Tài sản mua bao gồm Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại Thửa đất số 368 tờ bản đồ số 65. Địa chỉ theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA374805: Lô 580-581-B2-1 đường Gò Nảy 4, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Địa chỉ hiện nay: Lô 580-581-B2-1 đường Gò Nảy 4, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng). Diện tích: 180 m².

- Giá mua dự kiến của tài sản: 15 tỷ đồng. Giá mua 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.

- Nguồn tiền sử dụng để mua tài sản bao gồm:

+ Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty; và

+ Tiền vay ngân hàng và/hoặc các tổ chức, cá nhân khác và/hoặc các nguồn vốn khác phù hợp quy định của pháp luật.

2. Phương án thay đổi:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 10.000.000.000 đồng sẽ được phân bổ sử dụng theo phương án sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	<p>Nhận chuyển nhượng tài sản cố định là bất động sản bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 163, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số 08 đường Mỹ Đa Tây 9, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích đất theo sổ: 100 m²</p> <p>Nay theo bản đồ địa chính cập nhật là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 392, địa chỉ tại Số 08 đường Mỹ Đa Tây 9, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.</p> <p>Và nhà 03 tầng gắn liền với đất.</p> <p>Trong đó: Tiền trả cho Bên chuyển nhượng Thuế, phí sang tên bất động sản</p>	(*) 9.000.000.000 225.000.000	Quý I-II/2026
2	Chi phí thi công lắp đặt nội thất tại bất động sản nêu tại mục 1	295.000.000	
3	Mua xe ô tô	480.000.000	
	Tổng cộng	10.000.000.000	

Các hạng mục sử dụng vốn nêu trên nếu có phát sinh thêm các chi phí liên quan thì Công ty sẽ lấy nguồn tiền từ vốn lưu động hoạt động kinh doanh của Công ty để bù đắp phần thiếu.

3. Lý do thay đổi: Sau khi hoàn thành đợt chào bán, Công ty đã làm việc với Bên Bán tài sản

dự kiến mua theo Thỏa thuận nguyên tắc chuyển nhượng tài sản đã ký ngày 27/05/2025 để ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản chính thức, tuy nhiên do giá bất động sản tại thị trường Đà Nẵng có biến động tăng giá rất lớn nên Bên Bán không đồng ý thực hiện cam kết chuyển nhượng. Do đó phương án sử dụng vốn đã được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2025 không thể thực hiện. Để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty và lợi ích của cổ đông, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026 phê duyệt Phương án sử dụng vốn thay đổi.

4. Căn cứ thay đổi: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 số 0702/2026/NQ-ĐHĐCĐ-CFM ngày 07/02/2026.

5. Phương án thay đổi được công bố thông tin tại:

Website Công ty <https://cfminvestment.com/>, Hệ thống quản lý thông tin công ty của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội <https://cims.hnx.vn/> ngày 07 tháng 02 năm 2026.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

GIÁM ĐỐC


NGUYỄN THỊ NHÂM



CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ CFM

Số: 0702/2026/NQ-ĐHĐCĐ-CFM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 02 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (“Công ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 số 0702/2026/BBH-ĐHĐCĐ-CFM của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM ngày 07/02/2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Tờ trình thay đổi Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ (Theo Tờ trình số 0702/2026/TTr-ĐHĐCĐ-CFM ngày 07/02/2026 đính kèm).

Điều 2. Điều khoản thi hành.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 của Công ty thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các ông (bà) thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT, BGD;
- Lưu VT;
- CBTT theo quy định.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUỐC TRUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ CFM

-----o0o-----

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

-----o0o-----

Số: 0702/2026/TTr-ĐHĐCĐ-CFM

Hà Nội, ngày 07 tháng 02 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thay đổi Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư CFM

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên số 27/05/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 27/05/2025;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 1009/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 10/09/2025;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị (“HĐQT”) số 11/12/2025/NQ-HĐQT/CFM ngày 11/12/2025;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư CFM kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, cụ thể như sau:

1. Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

Thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 27/05/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 27/05/2025 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 1009/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 10/09/2025, Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) và ngày 15/10/2025 đã nhận được văn bản chấp thuận chào bán của UBCKNN. Sau đó, Công ty đã thực hiện chào bán, báo cáo kết quả chào bán tới UBCKNN và ngày 16/12/2025 nhận được văn bản chấp thuận kết quả chào bán của UBCKNN. Kết quả chào bán cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phiếu đã chào bán thành công: 1.000.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu chào bán.



- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 10.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười tỷ đồng*)
- Ngày kết thúc đợt chào bán: Ngày 10/12/2025

2. Thay đổi Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

❖ Phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua và đăng ký chào bán với UBCKNN:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được Công ty sử dụng để mua tài sản cố định là bất động sản.

- Thông tin tài sản cụ thể: Tài sản mua bao gồm Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại Thửa đất số 368 tờ bản đồ số 65. Địa chỉ theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA374805: Lô 580-581-B2-1 đường Gò Nảy 4, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Địa chỉ hiện nay: Lô 580-581-B2-1 đường Gò Nảy 4, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng). Diện tích: 180 m2.
- Giá mua dự kiến của tài sản: 15 tỷ đồng. Giá mua 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.
- Nguồn tiền sử dụng để mua tài sản bao gồm:
 - + Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty; và
 - + Tiền vay ngân hàng và/hoặc các tổ chức, cá nhân khác và/hoặc các nguồn vốn khác phù hợp quy định của pháp luật.

❖ Tình hình thực tế sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

Ngày 10/12/2025, Công ty đã thu đủ số tiền từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 10.000.000.000 đồng.

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, Công ty đã làm việc với Bên chuyển nhượng tài sản dự kiến mua theo Thỏa thuận nguyên tắc chuyển nhượng tài sản đã ký ngày 27/5/2025 để ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản chính thức, tuy nhiên do giá bất động sản tại thị trường Đà Nẵng có biến động tăng giá rất lớn nên Bên chuyển nhượng không đồng ý thực hiện cam kết chuyển nhượng. Do đó phương án sử dụng vốn đã được thông qua tại ĐHĐCĐ 2025 không thể thực hiện, do vậy tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ vẫn chưa thể giải ngân.

3. Phương án sử dụng vốn thay đổi:

Với mục tiêu mở rộng hoạt động kinh doanh và kế hoạch đầu tư kinh doanh bất động sản tại thị trường Đà Nẵng. HĐQT Công ty đã tìm kiếm các bất động sản khác ở Đà Nẵng phù hợp với mục tiêu kinh doanh của Công ty. Để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty và lợi ích của cổ đông, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt Phương án sử dụng vốn thay đổi như sau:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 10.000.000.000 đồng sẽ được phân bổ sử dụng theo phương án sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	<p>Nhận chuyển nhượng tài sản cố định là bất động sản bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 163, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số 08 đường Mỹ Đa Tây 9, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích đất theo sổ: 100 m²</p> <p>Nay theo bản đồ địa chính cập nhật là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 392, địa chỉ tại Số 08 đường Mỹ Đa Tây 9, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.</p> <p>Và nhà 03 tầng gắn liền với đất.</p> <p>Trong đó:</p> <p>Tiền trả cho Bên chuyển nhượng</p> <p>Thuế, phí sang tên bất động sản</p>	<p>9.000.000.000</p> <p>225.000.000</p>	Quý I-II/2026
2	Chi phí thi công lắp đặt nội thất tại bất động sản nêu tại mục 1	295.000.000	
3	Mua xe ô tô	480.000.000	
	Tổng cộng	10.000.000.000	

Các hạng mục sử dụng vốn nêu trên nếu có phát sinh thêm các chi phí liên quan thì Công ty sẽ lấy nguồn tiền từ vốn lưu động hoạt động kinh doanh của Công ty để bù đắp phần thiếu.

4. 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 sử dụng vốn theo Phương án ĐHCĐ đã thông qua.
- Chỉ đạo thực hiện các thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng tài sản, thi công lắp đặt nội thất tại bất động sản, mua xe ô tô nêu trên theo các quy định hiện hành và Phương án ĐHCĐ đã thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và chấp thuận thông qua./.

Nơi nhân:

- Cổ đông;
- HĐQT;
- GD;
- Lưu VP.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
NGUYỄN QUỐC TRUNG