

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM**

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

Số: 3103B/2026/CB/CFM

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 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 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 31 tháng 03 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



**GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Thị Nhâm*

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ CFM

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

Số: 3103/2026/BC-CFM

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026.

**BÁO CÁO**  
Thường niên năm 2025

**Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

**- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch:

Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM

Tên Tiếng Anh: CFM Investment Joint Stock Company

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0107952805 do Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/08/2017, Sở Tài Chính Thành phố Hà Nội cấp lần thứ 08 ngày 30/12/2025.

- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 30.000.000.000 đồng

- 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

- Số điện thoại: 0866885958

- Website: <https://www.cfminvestment.com/vi>

- Mã cổ phiếu: CFM

- Quá trình hình thành và phát triển:

2017: Thành lập Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07/08/2017 với 7

cổ đông sáng lập, vốn điều lệ đăng ký là 20.000.000.000 đồng. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.

2018: Đi vào hoạt động: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM bắt đầu hoạt động kinh doanh và phát sinh doanh thu, cụ thể là hoạt động đào tạo và tư vấn cho các đối tác về quản trị DN.

2019: Mở rộng kinh doanh: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM quyết định mở rộng quy mô kinh doanh, phát triển ra thị trường nước ngoài, cụ thể là một số thị trường Malaysia, Philippines, Singapore và mở rộng hoạt động Li xăng, Công ty hợp tác thêm với các chuyên gia, giảng viên muốn tham gia thị trường mà Công ty đang khai thác. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thống nhất thông qua chủ trương đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM tại sàn UPCOM.

2020: Trở thành Công ty Đại chúng: Vào ngày 16/12/2020, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư CFM trở thành Công ty Đại chúng.

2020: Đăng ký chứng khoán: Vào ngày 25/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận Đăng ký chứng khoán số 84/2020/GCNCPVSD, mã chứng khoán: CFM, số lượng chứng khoán đăng ký là 2.000.000 cổ phiếu.

2021: Đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM: Vào ngày 25/01/2021, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM chính thức đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán CFM.

2022 – 2024: Tiếp tục hoạt động tổ chức các khóa học, dịch vụ tư vấn về bản đồ tài chính cho doanh nghiệp vừa và nhỏ. Mở rộng hoạt động đầu tư 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,...

2025: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM chào bán 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, tăng vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

### **- Ngành nghề kinh doanh:**

#### **Cung cấp dịch vụ đào tạo:**

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,...

Xây dựng giá trị cốt lõi của doanh nghiệp để có thể nhân bản chuỗi, cấp phép hoặc nhượng quyền thương hiệu.

Xây dựng quy trình quản trị tài chính cho hệ thống chuỗi.

Các phương pháp định giá doanh nghiệp cơ bản trong chuỗi và nhượng quyền.

#### **Đối tượng khách hàng mục tiêu:**

Ban lãnh đạo các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực: nhà hàng, khách sạn, cà phê, nha khoa, sản xuất hàng tiêu dùng,...

Giám đốc tài chính, kế toán trưởng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực: nhà hàng, khách sạn, cà phê, nha khoa, sản xuất hàng tiêu dùng

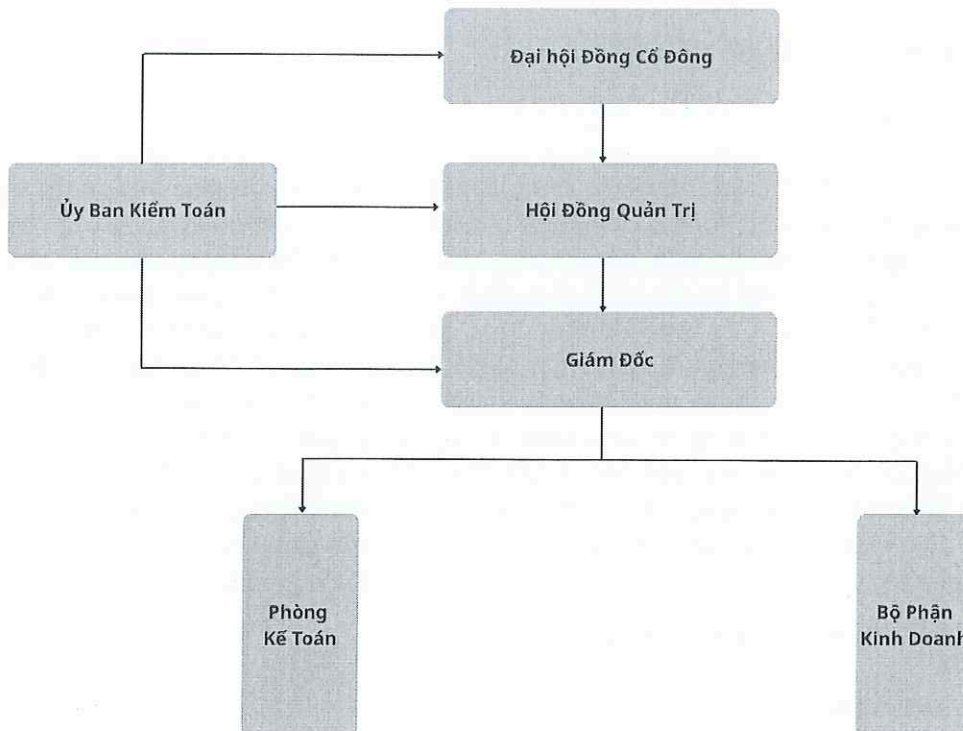
### Địa bàn kinh doanh

Ngoài thị trường nội địa Việt Nam, từ năm 2019, Công ty tiến hành nghiên cứu và thử nghiệm sản phẩm ra thị trường nước ngoài, cụ thể tổ chức các lớp đào tạo tại Malaysia, Philippines, Singapore.

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

- Mô hình quản trị, sơ đồ tổ chức:

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM hoạt động theo mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức quản lý công ty cổ phần theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 với cơ cấu tổ chức đến ngày 31/12/2025 như sau:



#### Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; Ủy ban kiểm toán; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.

#### **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể, Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; trình bày với Đại hội đồng cổ đông tình hình, hoạt động sản xuất kinh doanh, dự kiến phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức; xem xét các phương án kinh doanh; quyết định cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý công ty,...

Hội đồng quản trị Công ty gồm có 04 thành viên:

Ông Nguyễn Quốc Trung – Chủ tịch HĐQT

Bà Trần Thùy Linh – Phó Chủ tịch HĐQT

Bà Phùng Thị Mai Anh – Thành viên HĐQT

Ông Ngô Việt Hưng – Thành viên HĐQT

#### **Ủy ban kiểm toán:**

Ủy ban kiểm toán do Đại hội đồng cổ đông bầu theo thể thức bỏ phiếu tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông. Ủy ban kiểm toán có nhiệm vụ: Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của công ty; Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro; Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông; Giám sát bộ phận kiểm toán nội bộ của công ty; Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt; Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp công ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán; Giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.

Ủy ban kiểm toán của Công ty gồm có 02 thành viên:

Ông Ngô Việt Hưng – Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Bà Phùng Thị Mai Anh - Thành viên Ủy ban kiểm toán

#### **Giám đốc:**

Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giám đốc có nhiệm vụ: Tổ chức điều

hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Điều lệ công ty và tuân thủ pháp luật,...

Giám đốc Công ty: Bà Nguyễn Thị Nhâm

#### **Phòng kế toán:**

Chức năng chủ yếu là quản lý tài sản; hạch toán kết quả kinh doanh; cân đối các khoản, thu chi; kiểm tra giám sát việc thực hiện chế độ kế toán của Nhà nước và quy chế quản lý tài chính của công ty; tổ chức kiểm kê tài sản theo quy định; báo cáo tài chính hàng năm theo quy định.

Kế toán trưởng Công ty: Bà Nguyễn Hồng Minh

#### **Bộ phận kinh doanh:**

Bộ phận kinh doanh có trách nhiệm triển khai các hoạt động kinh doanh của công ty do Giám đốc chỉ đạo.

#### **4. Định hướng phát triển**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty trong năm 2026:

Định hướng tập trung sử dụng nguồn lực cho việc đầu tư nắm giữ 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,...

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Liên tục 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,...

Phát triển đầu tư các dự án tại nước ngoài.

#### **5. Các rủi ro**

Năm 2026, kinh tế thế giới vận động trong trạng thái phục hồi không đồng nhất và đối mặt với những cú sốc cung ứng mới. Mặc dù lạm phát toàn cầu đã hạ nhiệt đáng kể so với giai đoạn 2023-2024, lộ trình cắt giảm lãi suất của các ngân hàng trung ương lớn diễn ra thận trọng do áp lực từ giá năng lượng. Căng thẳng địa chính trị tại các khu vực trọng yếu — đặc biệt là sự leo thang trong quan hệ giữa Mỹ và Iran cùng rủi ro gián đoạn tại eo biển Hormuz — đã đẩy giá dầu Brent có thời điểm vượt ngưỡng 110 - 115 USD/thùng. Bên cạnh đó, cạnh tranh chiến lược Mỹ - Trung và xu hướng bảo hộ thương mại thông qua các rào cản thuế quan mới tiếp tục gây áp lực lên chuỗi cung ứng toàn cầu.

Trong bối cảnh đó, triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2026 được dự báo duy trì ở mức khoảng 3,2% - 3,3%. Tuy nhiên, rủi ro lạm phát đình trệ (stagflation) đang hiện hữu tại một số nền kinh tế phát triển khi chi phí năng lượng tăng cao bào mòn sức mua và làm chậm đà phục hồi thương mại quốc tế.

Đối với Việt Nam, năm 2026 là giai đoạn then chốt để củng cố các động lực tăng trưởng mới. Dù được kỳ vọng là điểm sáng với mục tiêu tăng trưởng GDP khả quan, nền kinh tế vẫn phải đối mặt với "con gió ngược" từ chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng theo giá dầu thế giới và áp lực tỷ giá VND/USD. Khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp nội địa và biến động của dòng vốn FDI trước các quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là những thách thức đòi hỏi sự linh hoạt trong điều hành chính sách tiền tệ và tài khóa. Ngoài ra, việc thị trường chứng khoán Việt Nam tiến gần đến các tiêu chuẩn nâng hạng cũng tạo ra cả cơ hội thu hút vốn lẫn áp lực về tính minh bạch và quản trị theo tiêu chuẩn quốc tế.

Trong bối cảnh đó, năm 2026 Công ty dự kiến tiếp tục duy trì chiến lược đầu tư thận trọng, tập trung vào các tài sản có khả năng tạo dòng tiền ổn định và bền vững như: bất động sản khai thác cho thuê, cổ phiếu của các doanh nghiệp có nền tảng tài chính lành mạnh và lịch sử chi trả cổ tức tiền mặt đều đặn. Đồng thời, Công ty sẽ tăng cường quản trị rủi ro, tối ưu cơ cấu danh mục đầu tư và chủ động nắm bắt các cơ hội xuất hiện trong giai đoạn thị trường điều chỉnh nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động và bảo toàn nguồn vốn trong dài hạn.

## II. TÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 1.1: Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Đơn vị	2025		TH/KH
		Kế hoạch	Thực hiện	
Doanh thu thuần	Đồng	1.500.000.000	2.216.623.694	147,77%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	1.200.000.000	1.320.162.647	110,01%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến	%	3	2	66,67%
Lao động bình quân	Người	4	4	100,00%
Lương bình quân	Triệu đồng/ người/tháng	10.000.000	7.873.388	78,73%

Bảng 1.2: Kết quả kinh doanh qua các năm:

Chỉ tiêu	2023	2024	2025	% tăng giảm so với năm 2024
<b>1. Tổng doanh thu</b>	<b>4.151.251.593</b>	<b>2.831.709.691</b>	<b>2.643.115.978</b>	<b>-6,66%</b>
Doanh thu thuần	2.965.576.577	1.363.075.542	2.216.623.694	62,62%
Doanh thu hoạt động tài chính	797.576.564	731.146.653	426.492.284	-41,67%
Thu nhập khác	388.098.452	-	-	0%
<b>2. Tổng chi phí</b>	<b>2.561.648.014</b>	<b>1.393.098.335</b>	<b>1.322.953.331</b>	<b>-5,04%</b>
Giá vốn hàng bán	1.494.009.216	593.504.376	651.927.463	9,84%

Chi phí tài chính	-29.279.957	2.170.770	11.900.390	448,21%
Chi phí bán hàng	-	-	28.000.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.054.031.692	761.059.553	629.281.292	-17,32%
Chi phí khác	6.532.427	36.363.636	1.844.186	-94,93%
<b>3.Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.625.967.215</b>	<b>701.123.860</b>	<b>1.320.162.647</b>	<b>88,29%</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.244.392.190	737.487.496	1.322.006.833	79,26%
Lợi nhuận khác	381.575.025	-36.363.636	-1.844.186	-94,93%
<b>4.Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1.625.967.215</b>	<b>624.102.396</b>	<b>1.172.762.622</b>	<b>87,91%</b>

Trong năm 2025, kết quả kinh doanh của công ty nhìn chung có dấu hiệu phục hồi về lợi nhuận, mặc dù doanh thu vẫn giảm nhẹ.

Cụ thể, tổng doanh thu năm 2025 đạt 2.643.115.978 đồng, giảm 6,66% so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc doanh thu hoạt động tài chính của công ty giảm 41,67% (còn 426.492.284 đồng). Tuy nhiên, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 62,62%, đạt 2.216.623.694 đồng, cho thấy hoạt động kinh doanh đang được cải thiện.

Về chi phí, tổng chi phí năm 2025 là 1.322.953.331 đồng, giảm 5,04% so với năm trước, góp phần hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận. Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 17,32% (còn 629.281.292 đồng).

Nhờ sự cải thiện trong quản trị chi phí và tăng trưởng doanh thu của công ty, lợi nhuận trước thuế đạt 1.320.162.647 đồng, tăng 88,29%, và lợi nhuận sau thuế đạt 1.172.762.622 đồng, tăng 87,91% so với năm 2024. Đặc biệt, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng 79,26%, cho thấy hiệu quả hoạt động chính được nâng cao.

Tổng thể, năm 2025 cho thấy công ty đang tái cấu trúc theo hướng tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi và kiểm soát chi phí hiệu quả, từ đó cải thiện lợi nhuận. Tuy nhiên, công ty vẫn cần lưu ý đa dạng hóa nguồn thu và kiểm soát chi phí tài chính để đảm bảo tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### Bảng 1.3: Cơ cấu nhân sự

Tổng số cán bộ nhân viên trong công ty tại ngày 31/12/2025 là 04 người

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
Trình độ Đại học, trên Đại học	4	100,00%
Trình độ Cao đẳng, trung cấp	0	0,00%
Trình độ khác (tốt nghiệp phổ thông)	0	0,00%

05-C  
TY  
AN  
U  
1  
PH

Chưa qua đào tạo	0	0,00%
<b>Phân theo thời hạn lao động</b>		0,00%
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	0	0,00%
Lao động hợp đồng dài hạn (không xác định thời gian)	2	50,00%
Lao động có xác định thời hạn từ 12 đến 36 tháng	2	50,00%
<b>Phân theo giới tính</b>		
Nam	0	0,00%
Nữ	4	100,00%
<b>Tổng cộng</b>	4	100,00%

### Chính sách đối với người lao động

Chính sách tuyển dụng: Công ty tiến hành tuyển dụng công khai nhân viên theo Quy chế của Công ty đề ra, ứng với từng vị trí tuyển dụng đều phải có yêu cầu cụ thể, rõ ràng và đều trải qua các bước sơ tuyển như xét duyệt hồ sơ, phỏng vấn, thử việc.

#### Chế độ làm việc:

Thời gian làm việc: Công ty tiến hành tuyển dụng công khai nhân viên theo Quy chế của Công ty đề ra, ứng với từng vị trí tuyển dụng đều phải có yêu cầu cụ thể, rõ ràng và đều trải qua các bước sơ tuyển như xét duyệt hồ sơ, phỏng vấn, thử việc.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động.

Nghỉ ốm, thai sản: Nhân viên công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (06 tháng), người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương 06 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên khang trang, thoáng mát.

Chính sách lương: Công ty áp dụng thang bảng lương phù hợp với đặc thù kinh doanh của Công ty, người lao động được nhận tiền lương, tiền thưởng. Căn cứ vào hợp đồng lao động, kết quả kinh doanh của Công ty và kết quả công việc cụ thể của từng người theo quy chế lương của Công ty.

Năm	Đơn vị	2022	2023	2024	2025
Thu nhập bình quân của người lao động	VND	8,527,380	9,607,500	10,340,577	7,873,388

Chế độ phúc lợi: Công ty luôn cam kết và đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của người lao động theo đúng chính sách chế độ quy định, Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động, Luật bảo hiểm xã hội, nội quy lao động và thỏa ước tập thể. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được công ty trích nộp theo đúng quy định.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (CFM) mua 300.000 cổ phần Công ty Cổ phần Ameri Cosmetic - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110676513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần thứ 2 ngày 25 tháng 07 năm 2024 với thị giá là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng số cổ phần nêu trên là: **3.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (CFM) mua 240.000 cổ phần Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110115606 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2022 với giá là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng số cổ phần nêu trên là: **2.400.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)

b) Các công ty con, công ty liên kết

Không có

#### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Bảng 1.4: Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng giảm 2024 so với 2023	2025	% tăng giảm 2025 so với 2024
Tổng giá trị tài sản	20.331.504.969	20.459.373.744	0,63%	32.197.572.222	57,37%
Doanh thu thuần	2.965.576.577	1.363.075.542	-54,04%	2.216.623.694	62,62%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.244.392.190	737.487.496	-40,74%	1.322.006.833	79,26%
Lợi nhuận khác	381.575.025	-36.363.636	-109,5%	-1.844.186	-
Lợi nhuận trước thuế	1.625.967.215	701.123.860	-56,88%	1.320.162.647	88,29%
Lợi nhuận sau thuế	1.625.967.215	624.102.396	-61,62%	1.172.762.622	87,91%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 1.5: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2024	2025	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	16,98	8,09	
Hệ số thanh toán nhanh	-	-	Công ty không có hàng tồn kho
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,0111	0,041	
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,0111	0,043	

<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	-	-	Công ty không có hàng tồn kho
Vòng quay tổng tài sản	0.067	0,069	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	45.79%	52,91%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3.12%	3,80%	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3.05%	3,64%	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	54.10%	59,64%	

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

#### a) Cổ phần

Tổng số cổ phần: 3.000.000 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 2.000.000 cổ phần

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 1.000.000 cổ phần

#### b) Cơ cấu cổ đông: Bảng 1.6

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/08/2025

Đối tượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông
<b>1. Cổ đông trong nước</b>	<b>1.989.200</b>	<b>99,46%</b>	<b>152</b>
- Tổ chức	1.295.900	64,80%	5
- Cá nhân	693.300	34,67%	147
<b>2. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>10.800</b>	<b>0,54%</b>	<b>3</b>
- Tổ chức	0	0,00%	0
- Cá nhân	10.800	0,54%	3
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>155</b>

Ngày 30/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư CFM đã hoàn thành việc chào bán 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, tăng vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng. Tuy nhiên, công ty không chốt danh sách cổ đông ở thời điểm ngày 30/12/2025 nên không có dữ liệu căn cứ để kê khai theo thời điểm này.

#### c) Danh sách cổ đông lớn:

Bảng 1.7: Danh sách cổ đông lớn

Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	2,020,000	67,33%	Sàn thương mại, dịch vụ tầng 01 (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
Công ty Cổ phần B247 Invest	150,000	5%	Số nhà 15a, ngách 376/19 Đường Bưởi, Phường Vĩnh Phúc, Quận Ba Đình, Hà Nội.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07 tháng 08 năm 2017, vốn điều lệ đăng ký khi thành lập là 20.000.000 đồng.

Trong thời hạn 90 ngày sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp, kết thúc thời điểm góp vốn (ngày 07/11/2017) các cổ đông góp 600.000.000 đồng. Và đến ngày 10/06/2019, các cổ đông góp đủ 20.000.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2025, Công ty chào bán thành công 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, hạn chế chuyển nhượng trong 3 năm, tăng vốn điều lệ công ty lên 30.000.000.000 tỷ đồng.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

**Bảng 1.8: Kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2025**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện/Kế hoạch
Vốn điều lệ	30.000.000.000	30.000.000.000	100,00%
Doanh thu thuần	1.500.000.000	2.216.623.694	147,77%
Doanh thu tài chính	880.000.000	426.492.284	48,47%
Lợi nhuận trước thuế	1.200.000.000	1.320.162.647	110,01%
Tỷ lệ cổ tức (dự kiến)	3	2	66,67%
Lao động bình quân (người)	4	4	100,00%
Lương bình quân (triệu đồng/người)	10.000.000	7.873.388	78,73%

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư CFM nhìn chung đạt và vượt một số chỉ tiêu quan trọng, đặc biệt là doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu như doanh thu tài chính, cổ tức và thu nhập người lao động chưa đạt kế hoạch, cho thấy sự phát triển chưa đồng đều. Vốn điều lệ thực hiện 30 tỷ đồng (đạt 100% kế hoạch). Doanh thu thuần thực hiện đạt 147,77% kế hoạch, tăng trưởng vượt kế hoạch gần 48%, phản ánh hoạt động kinh doanh cốt lõi hiệu quả, khả năng mở rộng thị trường hoặc gia tăng doanh số. Bên cạnh đó Doanh thu tài chính chưa đạt kế hoạch, hiệu quả sử dụng vốn chưa cao. Cổ tức và thu nhập người lao động chưa đạt kế hoạch. Công ty cần cải thiện chính sách tài chính và phân phối lợi nhuận.

a) Tình hình tài sản

Bảng 1.9: Tình hình tài sản của công ty qua các năm

Chỉ tiêu	2024	Tỷ trọng	2025	Tỷ trọng	Thay đổi (%)
<b>A - Tài sản ngắn hạn</b>	<b>3.854.689.299</b>	<b>18,84%</b>	<b>10.508.198.469</b>	<b>32,64%</b>	<b>172,61%</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.457.495.575	16,90%	10.494.138.569	32,59%	203,52%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	381.323.400	1,86%	0	0,00%	-100,00%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	11.032.018	0,05%	14.059.900	0,04%	27,45%
IV. Hàng tồn kho	0	0	0	0,00%	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	4.838.306	0,02%	0	0,00%	-100,00%
<b>B - Tài sản dài hạn</b>	<b>16.604.684.445</b>	<b>81,16%</b>	<b>21.689.373.753</b>	<b>67,36%</b>	<b>30,62%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0	0,00%	0
II. Tài sản cố định	2.299.999.984	11,24%	2.249.999.980	6,99%	-2,17%
III. Bất động sản đầu tư	7.188.158.461	35,13%	6.926.687.773	21,51%	-3,64%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	0	0,00%	0	0,00%	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn	7.112.686.000	34,76%	12.512.686.000	38,86%	75,92%
VI. Tài sản dài hạn khác	3.840.000	0,02%	0	0,00%	-100,00%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>20.459.373.744</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.197.572.222</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,37%</b>

Năm 2025, tổng tài sản của công ty đạt 32.197.572.222 đồng, tăng 57,37% so với năm 2024, do trong năm 2025 công ty đã chào bán 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, tăng vốn điều lệ công ty lên 30 tỷ đồng. Sự gia tăng này phản ánh công ty đang trong giai đoạn tăng trưởng và tích lũy nguồn lực.

**Tài sản ngắn hạn**

Năm 2025, tài sản ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM ghi nhận mức tăng trưởng đột biến, đạt 10.508.198.469 đồng, tăng 172,61% so với năm 2024 và nâng tỷ trọng trong tổng tài sản từ 18,84% lên 32,64%. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ tiền và các khoản tương đương tiền, đạt 10.494.138.569 đồng, tăng mạnh 203,52% và chiếm tới 32,59% tổng tài sản. Dòng tiền này đến từ việc công ty phát hành riêng lẻ 1.000.000 cổ phiếu thành công.

### Tài sản dài hạn

Năm 2025, tài sản dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM đạt 21.689.373.753 đồng, tăng 30,62% so với năm 2024. Xét về cơ cấu, đầu tư tài chính dài hạn là khoản mục tăng trưởng nổi bật nhất, đạt 12.512.686.000 đồng, tăng tới 75,92% và chiếm tỷ trọng lớn nhất (38,86% tổng tài sản).

### b) Tình hình nợ phải trả

Bảng 1.10: Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2024	Tỷ trọng	2025	Tỷ trọng	Thay đổi (%)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>226.997.898</b>	<b>1,11%</b>	<b>1.327.433.754</b>	<b>4,12%</b>	<b>484,78%</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>226.997.898</b>	<b>1,11%</b>	<b>1.299.433.754</b>	<b>4,04%</b>	<b>472,44%</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	-	-	7.156.450	0,02%	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-	0,00%	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	38.420.075	0,19%	223.152.440	0,69%	480,82%
4. Phải trả người lao động	60.127.500	0,29%	36.627.500	0,11%	-39,08%
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	6.000.000	0,02%	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	71.290.323	0,35%	667.257.014	2,07%	835,97%
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	57.160.000	0,28%	359.240.350	1,12%	528,48%
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>28.000.000</b>	<b>0,09%</b>	<b>0</b>
1. Phải trả dài hạn khác	0	0,00%	28.000.000	0,09%	0
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.232.375.846</b>	<b>98,89%</b>	<b>30.870.138.468</b>	<b>95,88%</b>	<b>52,58%</b>
I. Vốn chủ sở hữu	20.232.375.846	98,89%	30.870.138.468	95,88%	52,58%

1. Vốn góp của chủ sở hữu	20.000.000.000	97,75%	30.000.000.000	93,17%	50,00%
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	232.375.846	1,14%	1.005.138.468	3,12%	332,55%
3. Thặng dư vốn cổ phần	0	0	-135.000.000	0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>20.459.373.744</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.197.572.222</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,37%</b>

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

Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Nhâm là người phụ trách quản trị công ty từ ngày 12/09/2025.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông giao thực hiện trong từng thời kỳ.

### 5. Giải trình của Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)

Thông nhất với ý kiến của kiểm toán viên về Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và ý kiến chấp thuận toàn phần.

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

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Không có

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người lao động theo quy định pháp luật. Mặc dù vẫn còn những khó khăn trong kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Thực hiện tốt Quy chế nội bộ, Quy chế lương, thưởng của công ty.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương.

Thực hiện tốt các chủ trương và chính sách phát triển của thành phố và địa phương nơi doanh nghiệp đang hoạt động.

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA Hội đồng quản trị VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi và giám sát các hoạt động, các công việc, điều hành quản lý của Giám đốc, phối hợp chặt chẽ với Ủy ban kiểm toán để kiểm tra các vấn đề chủ yếu sau:

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã đề ra. Đặc biệt thường xuyên xem xét đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, chính

sách đầu tư và các chỉ tiêu về kinh tế để có những biện pháp chỉ đạo kịp thời tới Giám đốc, đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực định hướng phát triển Công ty.

Công ty đã chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, quy chế quản lý tài chính và các quy định pháp lý hiện hành của Nhà nước.

## 2. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Bảng 1.11: Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/TH 2025
Doanh thu thuần	2.216.623.694	2.500.000.000	112,78%
Doanh thu tài chính	426.492.284	700.000.000	164,13%
Lợi nhuận trước thuế	1.320.162.647	1.500.000.000	113,62%
Tỷ lệ cổ tức (dự kiến)	2%	2%	100,00%
Lao động bình quân (người)	4	3	75,00%
Lương bình quân (triệu đồng/người)	7.873.388	10.000.000	127,01%

### Kế hoạch và định hướng hoạt động:

Bổ sung các dòng dịch vụ đào tạo, tư vấn mới để gia tăng giá trị, đẩy doanh thu đến từ nguồn khách hàng cũ.

Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin, các nền tảng đào tạo trực tuyến vào cung cấp dịch vụ cho khách hàng, đặc biệt là phân khúc trẻ dưới 35 tuổi.

Đẩy mạnh nghiên cứu thị trường, 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,...

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (tính đến ngày 31/12/2025)

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT	100	0,03%
2	Bà Trần Thùy Linh	Phó HĐQT	100	0,03%
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	0	0,00%
4	Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	5.000	0,16%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán của công ty được thành lập ngày 10/05/2024, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông công ty, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Tham gia các cuộc họp của HĐQT để kịp thời nắm bắt thông tin.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

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	13	100%	
2	Bà Trần Thùy Linh	13	100%	
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	13	100%	
4	Ông Vũ Thanh Hùng	7	100%	Miễn nhiệm ngày 10/09/2025
5	Ông Ngô Việt Hưng	13	100%	

Các Nghị Quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2025:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/25/NQ-HĐQT/CFM	12/03/2025	Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (CFM) mua 300.000 cổ phần Công ty cổ phần Ameri Cosmetic - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110676513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần thứ 2 ngày 25 tháng 07 năm 2024 với giá là 10.000 đồng/cổ phần	100%
2	29/NQ-HĐQT-CFM	04/04/2025	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%

3	30/NQ-HĐQT-CFM	24/05/2025	Sửa đổi, bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư CFM.	100%
4	25/06/2025/NQ-HĐQT/ CFM	25/06/2025	Thông qua việc triển khai phương án chào bán riêng lẻ	100%
5	1107/2025/NQ-HĐQT/ CFM	11/07/2025	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
6	2407/2025/NQ-HĐQT/ CFM	24/07/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025	100%
7	1209/2025/NQ-HĐQT/ CFM	12/09/2025	Thông qua việc bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty, miễn nhiệm và bổ nhiệm thành viên Ủy ban kiểm toán	100%
8	1509/2025/NQ-HĐQT/ CFM	15/09/2025	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
9	18/09/2025/NQ-HĐQT/ CFM	18/09/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
10	19/09/2025/NQ-HĐQT/ CFM	18/09/2025	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
11	11/11/2025/NQ-HĐQT/ CFM	11/11/2025	Thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền, mua 240.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise	100%
12	11/12/2025/NQ-HĐQT/ CFM	11/12/2025	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM, thông qua việc Điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty, thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng Khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.	100%

T.C.P.N

M.S.D.N  
Q.B.A.C

13	23/12/2025/NQ-HĐQT/ CFM	23/12/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026	100%
----	----------------------------	------------	---------------------------------------------------------------------------	------

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Không có

e) 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: Không có

## 2. Ủy ban kiểm toán

### 2.1 Thông tin về thành viên Ủy ban kiểm toán

Stt	Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là Ủy ban kiểm toán	Ngày không còn là thành viên Ủy ban kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên UBKT	10/05/2024	10/09/2025	
2	Ông Ngô Việt Hưng	Chủ tịch UBKT	10/05/2024		Cử nhân
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên UBKT	12/09/2025		Cử nhân

### 2.2 Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán:

Stt	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Vũ Thanh Hùng	1	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 10/09/2025

2	Ông Ngô Việt Hưng	2	100%	100%	
3	Bà Phùng Thị Mai Anh	1	100%	100%	Bổ nhiệm ngày 12/09/2025

### 2.3 Hoạt động giám sát của Ủy ban kiểm toán:

Trong năm 2025, đối với HĐQT, Giám đốc điều hành và cổ đông, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông công ty, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Tham gia các cuộc họp của HĐQT để kịp thời nắm bắt thông tin.

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

#### a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Thù lao của HĐQT, Ủy ban kiểm toán trong năm 2025 là 0 đồng

Giám đốc nhận lương và phụ cấp hàng tháng theo hợp đồng lao động. Tổng lương chi trả cho Giám đốc sau khi trừ bảo hiểm và nghỉ chế độ, thực nhận là 186.000.000 VNĐ/năm.

#### b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ tại công ty/Mối quan hệ với người nội bộ của công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư CFM kiêm Chủ tịch HĐQT công ty mẹ	73.000	3,65%	100	0,003%	Bán
2	Trần Thuý Linh	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư CFM, kiêm	10.000	0,5%	100	0,003%	Bán



		thành viên HĐQT công ty mẹ					
3	Nguyễn Thị Nhâm	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư CFM kiêm công ty mẹ	69.900	3,495%	200	0,006%	Bán
4	Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Công ty mẹ	1.020.000	51%	2.020.000	67,333%	Mua

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Bà Nguyễn Thị Nhâm	Người nội bộ và đại diện pháp luật công ty mẹ	26195003900		Năm 2025		Lương và các khoản phụ cấp: 186.000.000 đồng
2	Bà Lương Thị Nhị Hà	Người nội bộ	17180000032		Năm 2025		Lương : 16.340.000 đồng
3	Bà Nguyễn Hồng Minh	Người nội bộ	001186022026		Năm 2025		Lương: 81.000.000 đồng
4	Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Cổ đông lớn	010845758 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2018	Sàn thương mại, dịch vụ tầng 01 (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		Tạm ứng cổ tức năm 2025	204.000.000 đồng
5	Công ty CP CFM Lounge Việt Nam	- Ông Trung là cổ đông sở hữu tỷ lệ 53,57% CP	0109153646 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp	Sàn thương mại, dịch vụ tầng 01 (A2-6-01), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình	23/01/2025	- Nghị quyết HĐQT số 08B/NQ-HĐQT/C FM ngày 25/09/2020	Cho thuê mặt bằng Hợp Đồng số 01/ 2020/ HĐTMB/ CFM- LOUNGE ngày 30/09/2020; Phụ lục hồ số 01/ 2020/

		<p>- Ông Trung là Chủ tịch HĐQT</p>	<p>ngày 13/04/2020</p>	<p>City), Khu đô thị Thành phố Giao Luru, Đường Phạm Văn Đông, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội</p>	<p>10/04/2025</p>	<p>- Nghị quyết HĐQT số 14/NQ-HĐQT/CF M ngày 19/01/2022</p>	<p>HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 20/01/2022 Tiền thuê Quý III/ 2024: 66.000.000đ</p> <p>Cho thuê mặt bằng Hợp Đồng số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 30/09/2020; Phụ lục hđ số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 20/01/2022 Tiền thuê Quý III/ 2024: 66.000.000đ</p> <p>Cho thuê mặt bằng Hợp Đồng số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 30/09/2020; Phụ lục hđ số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 20/01/2022 Tiền thuê Quý III/ 2024: 66.000.000đ</p> <p>Cho thuê mặt bằng Hợp Đồng số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 30/09/2020; Phụ lục hđ số 01/ 2020/ HDTMB/ CFM- LOUNGE ngày 20/01/2022 Tiền thuê Quý IV/ 2024: 66.000.000đ</p>
<p>10/07/2024</p>	<p>09/10/2025</p>						

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

### **Tuân thủ quy định về quản trị công ty**

Từ khi tham gia thị trường chứng khoán đến nay, Công ty luôn chủ động nắm bắt các quy định pháp luật có liên quan và cập nhật kịp thời như:

- Tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ về Công bố thông tin.
- Định kỳ tổ chức Đại hội đồng cổ đông
- Xây dựng điều lệ, Quy chế quản trị bán sát theo Luật Doanh Nghiệp 2020 và Thông tư 116/2020/TT-BTC.

Những việc trên một mặt nâng cao hiệu quả quản lý, mặt khác thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong quá trình xử lý sự cố và những sai sót phát sinh. Qua đó giúp ổn định và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.

### **Tăng cường hiệu quả quản trị công ty**

Tăng cường công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo hoạt động từ Giám đốc, bảo đảm thực hiện đúng các nội dung được thông qua trong các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị công ty.

Đổi mới công tác giám sát theo từng hoạt động kinh doanh thông qua các thành viên Hội đồng quản trị được phân công phụ trách.

Trong năm tiếp theo, để nâng cao công tác quản trị, Công ty sẽ liên tục rà soát, hoàn chỉnh các quy chế và quy định mới phù hợp với các chuẩn mực nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ngày một cao của khách hàng.

Tăng cường phối hợp trong quá trình hoạt động của Ủy ban kiểm toán để phát hiện sớm các bất cập, có biện pháp phòng ngừa và xử lý kịp thời, hạn chế rủi ro trong hoạt động tài chính.

Công ty chú trọng tới việc nâng cao năng lực nhân sự thông qua các khóa đào tạo; Có chính sách thu hút nhân sự trình độ cao về làm việc; Đảm bảo môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, phát huy tối đa năng lực của người lao động.

Tiếp tục phát triển các ứng dụng công nghệ khoa học phục vụ cho hoạt động kinh doanh và quản lý doanh nghiệp.

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của kiểm toán viên Công ty TNHH kiểm toán BDO về Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán: 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 CFM tại ngày 31/12/2025, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**



Toàn văn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được đăng tải đầy đủ tại địa chỉ Website: <https://www.cfminvestment.com/vi>

Trên đây là toàn bộ Báo cáo thường niên 2025 của: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM; Mã chứng khoán : CFM

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- UBCK Nhà nước;
- Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Lưu: VP;

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP  
LUẬT CỦA CÔNG TY**



**NGUYỄN THỊ NHÂM**