



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

---808 808---

Số: 44/2025/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: **CCI**

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

Điện thoại: **08. 38920587** Fax: **08.38921008.**

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

Địa chỉ: **Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM.**

Điện thoại: **028. 38920587** Fax: **028.38921008.**

Loại thông tin công bố:

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

Nội dung công bố thông tin:

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

- **Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 (đính kèm file PDF).**

- **Nghi quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 (đính kèm file PDF).**

Thông tin cụ thể được nêu tại tài liệu gửi/đính kèm.

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đoàn Minh Duyệt



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

---၁၀၁၁၀၁---
Số: 03/BB – ĐHĐCĐ

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2025

BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY:

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHI (CIDICO)
- Địa chỉ trụ sở: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP. HCM
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302704764 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 8 năm 2002; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07 tháng 08 năm 2024.
- Nơi đăng ký kinh doanh: Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM.
- Mã chứng khoán: CCI.

II. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:

- Thời gian: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của CIDICO được tổ chức vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 30 tháng 09 năm 2025.
- Địa điểm: Hội trường Văn phòng CIDICO – Đường D3 KCN Tây Bắc Củ Chi, Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, Tp. HCM.

III. THÀNH PHẦN KHAI MẠC ĐẠI HỘI:

1. Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.

Ông Trần Long Thuận thay mặt Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu tham dự.

2. Báo cáo các thủ tục để có đủ điều kiện tiến hành Đại hội:

Sau khi tiến hành kiểm tra các điều kiện theo quy định, ông Phạm Văn Hậu – Trưởng Ban kiểm soát – Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông như sau:

- Tổng số cổ phiếu phát hành theo Điều lệ Công ty là: 17.743.865 cổ phiếu phổ thông.

- Tổng số Cổ đông mời họp là: 357 Cổ đông, đại diện 17.541.105 cổ phiếu có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 29/08/2025).

- Tổng số Cổ đông và đại diện ủy quyền tham dự là: **109** cổ đông, tương ứng với **17.054.544** cổ phiếu, chiếm tỷ lệ **97,23%** tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của CIDICO, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 hội đủ các điều kiện để tiến hành.

3. Thông qua thành phần Chủ tịch Đoàn và Thư ký Đại hội:

Ông Trần Long Thuận thay mặt Ban tổ chức Đại hội giới thiệu danh sách Chủ tịch đoàn và Thư ký Đại hội, gồm các thành viên cụ thể như sau:

*** Chủ tịch Đoàn:**

1. Ông Phan Văn Tới – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
 2. Ông Nguyễn Việt Trường An – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
 3. Ông Đoàn Minh Duy – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty
- Đại hội nhất trí 100% danh sách Chủ tịch Đoàn như đã giới thiệu.

*** Thư ký Đại hội:**

1. Bà Hà Thị Thùy Linh.
2. Bà Nguyễn Thụy Trà My

Đại hội nhất trí 100% danh sách Thư ký Đại hội như đã giới thiệu.

4. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.

Ông Trần Long Thuận thay mặt Ban tổ chức Đại hội thông qua Quy chế làm việc của Đại hội gồm 09 Điều.

Đại hội nhất trí 100% thông qua nội dung Quy chế làm việc của Đại hội.

5. Thông qua chương trình, nội dung làm việc của Đại hội:

Ông Trần Long Thuận thay mặt Ban tổ chức Đại hội thông qua chương trình, nội dung làm việc của Đại hội gồm các nội dung như sau:

1. Báo cáo về kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng giai đoạn 2025-2028;
2. Tờ trình về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026;
3. Tờ trình về việc Bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty;
4. Phát biểu thảo luận của Đại biểu về các nội dung trên;
5. Đại hội biểu quyết các nội dung trên;
6. Thư ký Đại hội thông qua Biên bản Đại hội và biểu quyết;

7. Chủ tọa Đoàn thông qua Nghị quyết Đại hội và biểu quyết;
8. Bế mạc.

Đại hội đồng Cổ đông nhất trí 100% nội dung chương trình, nội dung làm việc do Ông Trần Long Thuận trình bày, không có ý kiến gì thêm, bổ sung, hoặc sửa đổi nội dung.

IV. PHẦN NỘI DUNG LÀM VIỆC:

1. Ông Trần Hữu Nghĩa – Phó Tổng giám đốc Công ty Báo cáo số 59/BC – CTY ngày 28/08/2025 của Tổng giám đốc Công ty về kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng giai đoạn 2025-2028.

2. Bà Phạm Hà Minh – Phó Tổng giám đốc Công ty thông qua Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026.

3. Ông Đoàn Minh Duy – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty thông qua Tờ trình số 09/TTr – HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty, như sau:

Stt	Mã ngành	Chi tiết
1	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
2	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
3	6910	Hoạt động pháp luật. Chi tiết: tư vấn pháp luật, Hướng dẫn chung và tư vấn, chuẩn bị các tài liệu pháp lý

Ông Đoàn Minh Duy thông tin thêm:

- Về thông tin tổng quan đầu tư dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, trong đó diện tích Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng thay đổi do ảnh hưởng của dự án đường Vành đai 4.

- Về Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ: chỉ tiêu kế hoạch chi cổ tức năm 2025 thay đổi tùy thuộc vào kết quả đợt phát hành này.

4. Phát biểu thảo luận của đại biểu về các nội dung trên:

*** Bà Ngô Thị Bích Trâm – nhận ủy quyền của Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Tp.HCM (ý kiến):**

Về kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, đề nghị Hội đồng quản trị Công ty thuyết minh thêm về giải pháp cụ thể để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Ông Đoàn Minh Duy trả lời:

Công ty sẽ đẩy nhanh tiến độ dự án theo lộ trình triển khai ưu tiên: tháo gỡ pháp lý khu tái định cư, bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng, khi hoàn thành các thủ tục này sẽ khai thác cuốn chiếu. Trên cơ sở tháo gỡ pháp lý công ty luôn cập nhật các thay đổi về pháp lý, bám sát các cơ quan nhà nước để đẩy nhanh tiến độ dự án.

*** Cổ đông Lê Đức Tài (Số thứ tự 78) (ý kiến):**

1/ Ban lãnh đạo đang có kế hoạch thoái vốn VAB để có thêm nguồn vốn đầu tư dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, vậy thì CCI sẽ bán quyền mua cổ phần khi VAB phát hành thêm hay CCI sẽ nộp thêm tiền mua thêm cổ phiếu VAB?

2/ Trong tờ trình dự kiến vào năm 2029 mới khai thác Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng. Tại sao lại phải chờ đến 2029, chúng ta có thể thực hiện theo nguyên tắc cuốn chiếu không? Hoàn thiện hạ tầng đến đâu thì kinh doanh đến đó. Trước đây, Ban lãnh đạo cũng dự định triển khai kinh doanh trước 20 hecta, bây giờ có thay đổi không?

3/ Chính sách cổ tức trước giờ của CCI là chia hết lợi nhuận bằng tiền mặt (sau khi đã trích một phần vào Quỹ Khen Thưởng Phúc Lợi), vậy chính sách này vẫn tiếp tục được tuân thủ cho các năm sau?

Ông Đoàn Minh Duy trả lời:

1/ Ưu tiên tập trung nguồn vốn cho Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, CIDICO quản trị tài chính đối với VAB và công ty trong trường hợp VAB phát hành thêm cổ phiếu như sau:

- So sánh suất sinh lợi của việc: thực hiện quyền mua và bán quyền bán khi VAB công bố thông tin về đợt phát hành;
- Cân nhắc tiến độ giải ngân đầu tư cho Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng;
- Và theo quản trị tài chính và chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của công ty.

Kịch bản cơ sở: bán một phần hoặc bán toàn bộ quyền nếu cần vốn đảm bảo tiến độ dự án, công ty chỉ xem xét mua thêm cổ phiếu VAB nếu hiệu quả vượt trội hoặc khi nguồn vốn không ảnh hưởng dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng.

2/ Năm 2029 là biên độ pháp lý an toàn các thủ tục. Nếu pháp lý dự án, xây dựng hạ tầng hoàn thành sớm sẽ khai thác cuốn chiếu, tối ưu hóa dòng tiền.

3/ Nguyên tắc của Ban điều hành: tôn trọng quyền lợi, tối ưu hóa lợi ích của Cổ đông. Cân đối hài hòa giữa quyền lợi cổ đông và nhu cầu vốn của Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông phương án chia cổ tức hợp lý.

5. Đại hội biểu quyết các nội dung trên:

5.1. Báo cáo số 59/BC – CTY ngày 28/08/2025 của Tổng giám đốc Công ty về kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng giai đoạn 2025-2028.

Đại hội biểu quyết 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

5.2. Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026.

Đại hội biểu quyết 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

5.3. Tờ trình số 09/TTr – HĐQT ngày 29/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc Bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Đại hội biểu quyết 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

6. Bà Hà Thị Thùy Linh thay mặt Thư ký đại hội thông qua biên bản trước Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội biểu quyết 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100%.

7. Ông Nguyễn Việt Trường An thay mặt Chủ tịch Đoàn thông qua Nghị quyết trước Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội biểu quyết 17.054.544 cổ phiếu/17.054.544 cổ phiếu – đạt tỷ lệ 100 %.

8. Ông Trần Long Thuận thay mặt Ban tổ chức bế mạc Đại hội.

Đại hội kết thúc vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Hà Thị Thùy Linh



Nguyễn Thụy Trà My



Phan Văn Tới





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

---803803---

Số: 04/NQ – ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Đại hội đồng Cổ đông bất thường 2025

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



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

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nội dung:

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

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

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

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

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

Điều 2. Điều khoản thi hành:

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

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện thành công Nghị quyết này. *3*

Nơi nhận:

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

TM. ĐHQĐ BẤT THƯỜNG NĂM 2025



Phan Văn Côi





BÁO CÁO

V/v kế hoạch triển khai dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng giai đoạn 2025-2028

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.

Liên quan đến dự án đầu tư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Ban điều hành Công ty kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông về quá trình thực hiện dự án và kế hoạch triển khai cho giai đoạn tiếp theo (năm 2025-2028) với các nội dung chính như sau:

I. Tóm tắt thông tin dự án:

- Tên dự án: dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (*Sau đây gọi tắt là: "KCN TBCC-MR"*).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (CIDICO).
- Mục tiêu: KCN TBCC-MR bố trí các ngành công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm, ưu tiên phát triển công nghiệp điện - điện tử và các ngành công nghiệp trọng yếu quy hoạch và định hướng của nhà nước, của Thành phố Hồ Chí Minh.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Trung Lập Hạ và xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (*nay là xã Nhuận Đức và xã Tân An Hội, TP. Hồ Chí Minh*).
- Quy mô dự án: 173,24 ha.

II. Quá trình triển khai thực hiện:

- CIDICO là Chủ đầu tư KCN TBCC-MR theo văn bản chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định của UBND TP. Hồ Chí Minh về việc thành lập KCN TBCC-MR.
- Dự án KCN TBCC-MR đã được Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh (HEPZA) cấp giấy Chứng nhận đầu tư.
- Dự án KCN TBCC-MR là dự án phát triển kinh tế - xã hội do Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, trong suốt thời gian qua, "Phương án Bồi thường – Hỗ trợ - Tái định cư" để thực hiện Dự án KCN TBCC-MR chưa được phê duyệt do chưa xác định được Khu Tái định cư đối với các hộ dân cư bị thu hồi đất.



- Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án KCN TBCC-MR, CIDICO đã chủ động đề xuất làm Chủ đầu tư để thực hiện Dự án Khu Tái định cư 3,38 ha theo quy hoạch đã được UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt.

- Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án Khu Tái định cư 3,38 ha thì gặp nhiều khó khăn vướng mắc trong việc xác định đối tượng sắp xếp tài sản theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

- Sau thời gian dài kiểm tra, rà soát hồ sơ, đến cuối tháng 6 năm 2025 Sở Tài chính đã có văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị chấp thuận theo đề nghị của CIDICO trong việc triển khai dự án khu nhà ở tái định cư.

- Ngày 07/08/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản chấp thuận Công ty CIDICO là chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư.

- Do nhiều trở ngại khách quan trong quá trình thực hiện, dẫn đến quá trình thực hiện dự án đầu tư KCN TBCC-MR bị gián đoạn và kéo dài. Đến nay dự án khu tái định cư mới có bước tiến triển rõ ràng hơn và là tiền đề cho việc tiếp tục triển khai dự án KCN TBCC-MR trong thời gian tới.

- Sau khi rà soát đánh giá dự án KCN TBCC-MR trong bối cảnh hiện tại, Ban điều hành ước tính hiệu quả dự án có thể thực hiện đạt mức tỷ suất sinh lời nội tại (IRR) 16%, NPV 262 tỷ đồng và thời gian hoàn vốn là 10 năm 05 tháng. Ngoài ra, đơn vị tư vấn độc lập là Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đánh giá hiệu quả dự án có thể đạt mức tỷ suất sinh lời nội tại (IRR) 13,3%, NPV 185 tỷ đồng.

III. Kế hoạch triển khai tiếp theo trong năm 2025-2028:

Nhằm thực hiện các bước tiếp theo của dự án KCN TBCC-MR, đồng thời đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cam kết của chủ đầu tư, dự kiến trong giai đoạn 2025-2028 Công ty sẽ thực hiện triển khai đồng bộ các nội dung sau đây:

- Phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ để thực hiện dự án: từ năm 2025-2028 dự kiến phát hành thêm tối thiểu 112 tỷ đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu) nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền và nguồn vốn chủ sở hữu để triển khai giai đoạn đầu của dự án; trong đó năm 2025-2026 thực hiện phương án phát hành thêm 5.847.035 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tương đương giá trị phát hành 58.470.350.000 đồng.

- Xúc tiến công tác huy động vốn vay và các nguồn vốn khác để tài trợ cho dự án.

- Chuẩn bị bộ máy nhân sự cho giai đoạn triển khai dự án.

- Thực hiện công tác khác trong quá trình đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp, phân đấu hoàn thành việc xây dựng hạ tầng và bắt đầu đưa vào khai thác kinh doanh theo giai đoạn từ sau năm 2029 trở đi.



Trên đây là một số thông tin về quá trình thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng và kế hoạch triển khai cho giai đoạn tiếp theo, kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Đoàn Minh Duy





TỜ TRÌNH

V/v thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025-2026

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1, và Phương án sử dụng vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán, như sau:

I. Chi tiết Phương án chào bán:

1. Tên cổ phiếu chào bán:	Cổ phiếu Công ty Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cử Chi
2. Mã cổ phiếu giao dịch:	CCI
3. Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông
4. Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
5. Loại tiền phát hành:	Việt Nam đồng
6. Vốn điều lệ hiện nay:	177.438.650.000 đồng
7. Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán: Trong đó: - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: - Số lượng cổ phiếu quỹ:	17.743.865 cổ phiếu 17.541.105 cổ phiếu 202.760 cổ phiếu
8. Đối tượng, phương thức và tỷ lệ chào bán:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua theo tỷ lệ 3:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cứ 03 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
9. Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu

10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	5.847.035 cổ phiếu
11. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá:	58.470.350.000 đồng
12. Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ và số cổ phần chưa phân phối hết sau đợt chào bán:	- Phương thức làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ không được tính. Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 271 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là $271 * 1/3 = 90,3$ cổ phiếu, làm tròn xuống còn 90 cổ phiếu. - Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết: Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ phiếu lẻ và cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua hoặc hết thời hạn thanh toán trong đợt chào bán sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định danh sách phân phối cho các nhà đầu tư với điều kiện, tiêu chuẩn sau: (i). Thành viên HĐQT; Ban Tổng Giám đốc; Cán bộ nhân viên đang là cổ đông của công ty; (ii). Cổ đông lớn của Công ty và có nhu cầu đăng ký mua cổ phần. Giá chào bán số cổ phiếu phân phối chưa hết nêu trên không được thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
13. Chuyển nhượng quyền mua cổ phần:	Các cổ đông sở hữu quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần, bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba.
14. Hạn chế chuyển nhượng:	- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư mua do thực hiện quyền mua được mua lại từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng. - Số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đăng ký

	mua, không nộp tiền mua được Hội đồng quản trị phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.									
15. Thời gian dự kiến thực hiện:	Dự kiến trong năm 2025 và 2026, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định của pháp luật.									
16. Tổng số lượng cổ phiếu sau khi chào bán dự kiến: Trong đó cổ phiếu quỹ:	23.590.900 cp. 202.760 cp.									
17. Tổng vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến:	235.909.000.000 đồng.									
18. Mục đích chào bán:	Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, dự kiến 58.470.350.000 đồng, sẽ dùng cho việc đầu tư dự án “Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng, Thành phố Hồ Chí Minh”, triển khai phương án đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng dự án theo chủ trương Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/NQ-HĐQT ngày 17/05/2022, số 05/NQ-HĐQT ngày 22/11/2024. Cụ thể: <table><tr><th>Khoản mục sử dụng tiền</th><th>Nguồn vốn phát hành</th><th>Thời điểm giải ngân</th></tr><tr><td>Đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Giai đoạn 1)</td><td>58.470.350.000</td><td>Năm 2025 và 2026</td></tr><tr><td>Tổng cộng</td><td>58.470.350.000</td><td></td></tr></table> Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn, thời	Khoản mục sử dụng tiền	Nguồn vốn phát hành	Thời điểm giải ngân	Đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Giai đoạn 1)	58.470.350.000	Năm 2025 và 2026	Tổng cộng	58.470.350.000	
Khoản mục sử dụng tiền	Nguồn vốn phát hành	Thời điểm giải ngân								
Đền bù giải toả và giải phóng mặt bằng – Dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng (Giai đoạn 1)	58.470.350.000	Năm 2025 và 2026								
Tổng cộng	58.470.350.000									

	điểm giải ngân cụ thể, phù hợp để sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, Hội đồng Quản trị có thể xem xét huy động các nguồn vốn khác để bổ sung tài trợ cho mục đích chào bán.
19. Mức độ pha loãng của cổ phiếu dự kiến phát hành:	Sau khi Công ty phát hành thêm cổ phần tăng vốn, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng. Việc tăng số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu pha loãng. Một số ảnh hưởng pha loãng thường gặp: (i) Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu - EPS; (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iii) Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền. (i) Về thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS: $EPS = \text{Lợi nhuận sau thuế} / \text{Số lượng cổ phần lưu hành bình quân.}$ EPS năm 2024 theo Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty là 1.650 đồng. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một số lượng cổ phần lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào số tiền mà Công ty huy động được trong đợt chào bán này để đầu tư phát triển kinh doanh và lợi nhuận thu được từ việc đầu tư phát triển kinh doanh đó. (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần: $\text{Giá trị sổ sách} = \text{Vốn chủ sở hữu} / (\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{cổ phiếu quỹ}).$ Tại thời điểm 31/12/2024, Giá trị sổ sách mỗi cổ phần của Công ty là: 15.539 đồng. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn

chủ sở hữu. Với việc chào bán thêm cổ phiếu với giá thấp hơn giá trị sổ sách, trong thời gian ngắn ngay sau khi chào bán do tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu lưu hành lớn hơn tỷ lệ tăng của vốn chủ sở hữu nên sẽ làm giảm giá trị sổ sách trên 01 cổ phiếu của Công ty.

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

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

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

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

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

- Trong đó:

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

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

I_R : tỷ lệ vốn tăng.

P_R : giá phát hành cổ phần mới.

- Tham khảo:

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

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

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

P: giá tham chiếu của cổ phiếu CCI trong

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

II. Triển khai thực hiện:

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

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

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

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

Trân trọng kính trình ! 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phan Văn Tới



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

---๖๖๖๖๖---

Số: 09/TTr- HĐQT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v Bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025.

Nhằm đảm bảo tính pháp lý phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý điều hành,

Nay Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua việc đăng ký bổ sung thêm mã ngành vào giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi như sau:

Stt	Mã ngành	Chi tiết
1	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
2	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
3	6910	Hoạt động pháp luật. Chi tiết: tư vấn pháp luật, Hướng dẫn chung và tư vấn, chuẩn bị các tài liệu pháp lý

Trân trọng kính trình! 

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHAN VĂN TÔI