CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỦ CHI
---ꕥ ꕥ---
Số: 08/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 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 Củ 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

<table>
<tr><td></td><td>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.</td></tr>
<tr><td>15. Thời gian dự kiến thực hiện:</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>16. Tổng số lượng cổ phiếu sau khi chào bán dự kiến:
Trong đó cổ phiếu quỹ:</td><td>23.590.900 cp.
202.760 cp.</td></tr>
<tr><td>17. Tổng vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến:</td><td>235.909.000.000 đồng.</td></tr>
<tr><td>18. Mục đích chào bán:</td><td>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</td></tr>
</table>

	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 = Lợi nhuận sau thuế/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: Giá trị sổ sách = Vốn chủ sở hữu/(Số lượng cổ phiếu đã phát hành – 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}: giả 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: $P = \frac{P_{t-1} + (I_R \times P_R)}{1 + I_R} = \frac{22.000 + (33,33\% \times 10.000)}{1 + 33,33\%}$ = 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:	Uỷ 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

M.S.D.N: 0302704764-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP-THƯƠNG MẠI CỦ CHI
H. CỦ CHI TP. HỒ CHÍ MINH

Phan Văn Tới