

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

