

Số: 4.03/CV.CT

Biên Hòa, ngày 11 tháng 09 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCX TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Nguyễn Quốc Hùng
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc
- Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

1. Nội dung thông tin công bố/Content of Information disclosure :

- *Thư mời họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020;*
- *Giấy ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020;*
- *Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020.*

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 11/09/2020 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 11/09/2020 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

4. Chúng tôi 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.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Thư mời họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2020;
- Giấy ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2020;
- Dự thảo tài liệu họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2020.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



NGUYỄN QUỐC HÙNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

....., ngày.....tháng.....năm 2020

GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

BÊN ỦY QUYỀN:

- Tên cổ đông:
- Họ và tên người đại diện (nếu cổ đông là tổ chức):
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- CMND/CCCD/GPKD số: cấp ngày: tại:
- Tổng số cổ phần sở hữu: cổ phần

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

- Họ và tên:
- Địa chỉ:
- CMND/CCCD số: cấp ngày: tại:

NỘI DUNG ỦY QUYỀN :

Bên được ủy quyền thay mặt cho Bên ủy quyền đến tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên)

THƯ MỜI

Họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trân trọng kính mời Quý vị cổ đông về tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 với nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức Đại hội: 8 giờ 30 phút, sáng ngày **24/09/2020** (Thứ năm).

2. Địa điểm tổ chức Đại hội: Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Đường số 6 – Khu công nghiệp Tam Phước – phường Tam Phước – TP. Biên Hòa – tỉnh Đồng Nai.

3. Nội dung chính của Đại hội:

- Phê duyệt điều chỉnh các nội dung liên quan đến đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

- Phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

4. Thành phần tham dự Đại hội:

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa theo danh sách cổ đông chốt ngày **08/09/2020**.

- Nếu không thể tham dự Đại hội, Quý cổ đông có thể lập giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty cho đại diện của mình tham dự. Khi đến tham dự Đại hội, Quý cổ đông vui lòng mang theo giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu/GCNDKDN và Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự).

- Toàn bộ tài liệu Đại hội, biểu mẫu có thể nhận tại trụ sở chính của Công ty hoặc tải trên mục Quan hệ cổ đông tại Website: www.tinnghiaip.com.vn.

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 của Công ty tổ chức trong thời gian dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do virus SARS – CoV-2 tiếp tục diễn biến phức tạp. Vì vậy, để bảo đảm an toàn sức khỏe cho mình và cộng đồng, kính đề nghị Quý cổ đông thực hiện đầy đủ khuyến cáo của Bộ Y tế, tự trang bị và sử dụng khẩu trang kháng khuẩn. Công ty sẽ thực hiện quy trình kiểm tra thân nhiệt và rửa tay diệt khuẩn trước khi Quý cổ đông vào phòng họp. Mong Quý vị hết sức thông cảm vì sự bất tiện này.

Đồng thời, để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng xác nhận tham dự Đại hội trước **11 giờ 00 ngày 22/09/2020** theo số điện thoại 0251.3512.063 (105 – gặp anh Hạnh – 0908.136.388) hoặc (107 - gặp chị Ly – 0919.813.806) - Fax: 0251.3512.479 – Email: tip@tinnghiaip.com.vn.

Trân trọng và hân hạnh được đón tiếp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



LÊ HỮU TỊNH



TÍN NGHĨA
INDUSTRIAL PARK

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**



Dự thảo tài liệu:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020

Biên Hòa, ngày /09/2020





**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**



MỤC LỤC TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020

1. Báo cáo tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.
3. Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.
4. Tờ trình phê duyệt điều chỉnh các nội dung liên quan đến đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
5. Tờ trình phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

BÁO CÁO

**Tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**

Kính thưa: toàn thể Đại hội

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Căn cứ danh sách cổ đông sở hữu cổ phần tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, chốt tại thời điểm 16h00 ngày 08/09/2020.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

1. Số cổ đông có quyền tham dự Đại hội:

TT	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước			
-	Tổ chức			
-	Cá nhân			
2	Cổ đông nước ngoài			
-	Tổ chức			
-	Cá nhân			
	Tổng cộng			

2. Số cổ đông có mặt tại Đại hội:

- Số cổ đông:...../..... cổ đông

- Đại diện số cổ phần:...../26.003.143 cổ phần - Đạt tỷ lệ:.....%.

Ban Kiểm soát xin tuyên bố Đại hội đủ điều kiện để tiến hành theo quy định.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu
Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính thưa: toàn thể Đại hội

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Ban Tổ chức xin báo cáo dự kiến giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 - Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

• **Đoàn Chủ tịch Đại Hội:**

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông: Lê Hữu Tịnh | - Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa. |
| 2. Ông: Nguyễn Văn Hồng | - Phó Chủ tịch HĐQT. |
| 3. Ông: Nguyễn Hiếu Lộc | - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Cty. |

• **Ban Thư ký Đại Hội:**

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Bà: Nguyễn Thị Ly | - Kế toán Trưởng Công ty – Trưởng Ban |
| 2. Ông: Đỗ Văn Trung | - Nhân viên P. Đầu tư – KD – Thành viên. |

• **Ban Kiểm phiếu Đại Hội:**

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 1. Ông: Huỳnh Quốc Cường | - Trưởng P. Đầu tư – KD – Trưởng Ban. |
| 2. Bà: Mai Thị Sáng | - Nhân viên P. MT – HT – Thành viên. |

Ban Tổ chức kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết cả về số lượng và danh sách nêu trên.

Trân trọng.

BAN TỔ CHỨC

CHỦ TỊCH HĐQT



LÊ HỮU TỊNH



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020

Thời gian: Từ 8h30 đến 10h30 – Thứ....., ngày...../09/2020

Địa điểm: Văn phòng Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa

Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h00 – 8h30	- Đón tiếp đại biểu và cổ đông - Kiểm tra thủ tục, số lượng cổ đông tham dự Đại hội	Ban tổ chức
8h30 – 9h00	Nghi thức Đại hội: - Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu; - Báo cáo kết quả kiểm tra số lượng, tỷ lệ cổ đông tham dự và điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020; - Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	Ban tổ chức
9h00 – 9h15	- Thông qua Chương trình Đại hội - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Ban Thư ký
9h15 – 10h00	Thông qua các Tờ trình: - Tờ trình phê duyệt điều chỉnh các nội dung liên quan đến đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; - Tờ trình phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. - Đại hội thảo luận và biểu quyết lần lượt các Tờ trình nêu trên.	Đoàn Chủ tịch
10h00 – 10h30	Thông qua dự thảo Biên bản - Nghị quyết Đại hội.	Ban Thư ký trình bày và Đoàn Chủ tịch lấy biểu quyết
10h30	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Để đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng, dân chủ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

Đoàn chủ tịch xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I/ ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

1/ Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.

2/ Không hút thuốc lá trong Hội trường.

3/ Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động để theo chế độ rung.

II/ VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT:

1/ **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

2/ **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý) một vấn đề bằng cách giơ phiếu biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề gì, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội.

3/ Thể lệ biểu quyết:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một quyền biểu quyết.

- Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội sẽ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết.

III/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

1/ **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận có thể đăng ký với Thư ký hoặc trực tiếp đưa tay phát biểu.

2/ Nội dung: phát biểu ngắn, gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ giải đáp các thắc mắc của các cổ đông.

IV/ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:

1/ Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ, quy chế đã được Đại hội thông qua.

2/ Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3/ Giải quyết các vấn đề phát sinh tại Đại hội.

V/ TRÁCH NHIỆM CỦA THƯ KÝ:

1/ Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

2/ Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI/ BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và được Đại hội biểu quyết thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua làm căn cứ để thực hiện.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt điều chỉnh các nội dung liên quan đến đầu tư Dự án
Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa xem xét, biểu quyết chủ trương điều chỉnh các nội dung liên quan đến đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án từ **743.809.239.460 đồng** (Bảy trăm bốn mươi ba tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, hai trăm ba mươi chín ngàn, bốn trăm sáu mươi đồng) thành **2.077.747.254.959 đồng** (Hai ngàn không trăm bảy mươi bảy tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi bốn ngàn, chín trăm năm mươi chín đồng) theo Bảng thuyết minh điều chỉnh phương án đầu tư dự án đính kèm.

2. Bổ sung thêm mục tiêu “đầu tư khu công nghiệp” vào mục tiêu chung của dự án.

3. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng bảo đảm yêu cầu, tính chất của dự án và phù hợp với định hướng phát triển chung của tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng Quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt các nội dung nêu trên để làm cơ sở triển khai thực hiện.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



(Handwritten signature)
LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày tháng 09 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để đầu tư cho Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cụ thể như sau:

1. Tổ chức phát hành cổ phiếu: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**
2. Vốn điều lệ hiện tại: **260.031.430.000 đồng**
3. Tên cổ phiếu phát hành: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**
4. Mã cổ phiếu: **TIP**
5. Loại cổ phiếu phát hành: **Cổ phiếu phổ thông**
6. Mệnh giá cổ phiếu: **10.000 đồng/cổ phiếu**
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **26.003.143 cổ phiếu**
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **14.041.697 (Mười bốn triệu không trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm chín mươi bảy) cổ phiếu**
9. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: **140.416.970.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ bốn trăm mười sáu triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng)**
10. Đối tượng phát hành: **Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong**



- danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần.
11. Thời gian thực hiện dự kiến: Thời gian phát hành dự kiến sẽ được thực hiện trong năm 2020 sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt và Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận.
12. Phương thức phát hành: Tỷ lệ thực hiện quyền là 100:54 (nghĩa là cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông sẽ được quyền mua thêm 54 cổ phiếu mới phát hành thêm).
Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 20 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu phát hành thêm tương ứng là: $20 \times 54/100 = 10,8$ cổ phiếu.
13. Tỷ lệ chào bán thành công: Tối thiểu 90%
14. Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu
15. Nguyên tắc xác định giá chào bán:
- Giá trị sổ sách của Công ty đến thời điểm 31/12/2019 theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 là 18.569 đồng/cổ phần.
- Giá trị sổ sách của Công ty đến thời điểm 30/06/2020 theo Báo cáo tài chính bán niên năm 2020 là 20.336 đồng/cổ phần.
- Giá thị trường: bình quân giá đóng cửa cổ phiếu TIP trong 30 phiên gần nhất (từ ngày 14/08/2020 trở về trước) là 20.043 đồng/cổ phiếu (nguồn tham khảo: www.cafef.vn)
- Căn cứ vào tình hình thị trường đồng thời nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông và sự thành công của đợt phát hành, Công ty đề xuất giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
16. Quy định về cổ phiếu phát hành và chuyển nhượng quyền - Cổ phiếu phát hành là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.

mua cổ phiếu phát hành:

- Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

17. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán (nếu có):

- Việc chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) cho đối tượng khác sẽ được thực hiện đảm bảo tuân thủ theo các quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán. Giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của đối tượng được HĐQT phân phối lại cổ phiếu từ chối mua dẫn đến việc sở hữu tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết vượt quá tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

18. Mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

Trong đợt chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

- + Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu – EPS
- + Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- + Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

CO
CO
HA
CO
IN
CA

Sau khi TIP chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của TIP cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 26.003.143 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 14.041.697 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 40.044.840 cổ phiếu

Do đợt phát hành được thực hiện trong giai đoạn Quý III năm 2020 nên có thể dẫn tới các rủi ro pha loãng cổ phiếu trong năm 2020.

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu TIP bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể dẫn đến các ảnh hưởng sau:

a. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS): có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào số vốn mà TIP huy động được trong đợt chào bán này để đầu tư vào các dự án mới và lợi nhuận thu được sau khi các dự án đi vào hoạt động.

Cách tính:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế} - \text{Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * T + Y * T'}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T: Thời gian lưu hành thực tế của cổ phiếu trước khi phát hành
- ✓ T': Thời gian lưu hành thực tế của cổ phiếu phát hành thêm

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của TIP là 30/09/2020 Khi đó:

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2020 của TIP (trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu) = 26.003.143 cổ phiếu

(**) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2020 của TIP (trong trường hợp phát hành thêm cổ phiếu) = $(26.003.143 * 12 + 14.041.697 * 3) / 12 = 29.513.567$ cổ phiếu.

- Với kết quả kinh doanh đạt được trong 6 tháng gần nhất, lợi nhuận sau thuế tại BCTC hợp nhất tại ngày 30/06/2020 đạt 49,5 tỷ đồng. EPS trong 2 quý gần nhất tính đến 30/06/2020 đạt 1.903 đồng/cổ phiếu.

- Với kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2020 ước đạt 69,8 tỷ đồng thì EPS dự kiến năm 2020 của TIP trước và sau khi phát hành thêm cổ phiếu như sau:

EPS dự kiến năm 2020		Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020		69.841.000.000		2.686
(Trường hợp TIP không phát hành thêm cổ phiếu)	=	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành BQ trong năm 2020 (*)	=	26.003.143	=	đồng/cổ phiếu
EPS dự kiến năm 2020		Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020		69.841.000.000		2.366
(Trường hợp TIP phát hành thêm cổ phiếu)	=	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành BQ trong năm 2020 (**)	=	29.513.567	=	đồng/cổ phiếu

b. Thay đổi giá trị sổ sách trên cổ phiếu:

$$\text{Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

- Tại thời điểm 30/06/2020, vốn chủ sở hữu tại BCTC hợp nhất Quý 2 năm 2020 của TIP: 528.804.114.789 đồng.

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành sau khi loại trừ cổ phiếu quỹ tại 30/06/2020: 26.003.143 cổ phiếu.

04
GT
HÀ
TRIE
GNC
GH
T. D.

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu của TIP tại 30/06/2020 là: 20.336 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 14.041.697 đồng.
- Giá trị phát hành theo giá chào bán: 140.416.970.000 đồng.
- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm cổ phiếu: 40.044.840 cổ phiếu.

Giá trị vốn chủ sở hữu thay đổi sau khi phát hành thêm cổ phiếu với giá trị phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu: $528.804.114.789 + 140.416.970.000 = 669.221.084.789$ đồng

Giá trị sổ sách có thể được điều chỉnh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{tại 30/06/2020} \end{array} = \frac{528.804.114.789}{26.003.143} = 20.336 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ} \\ \text{sách sau khi phát} \\ \text{hành thêm} \end{array} = \frac{669.221.084.789}{40.044.840} = 16.712 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

c. Pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết xảy ra trong trường hợp cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết một phần hoặc toàn bộ số cổ phiếu được phân phối theo tỷ lệ dẫn đến tỷ lệ biểu quyết của cổ đông bị pha loãng.

d. Điều chỉnh kỹ thuật giá cổ phiếu

Việc phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ khiến giá tham chiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá tham} \\ \text{chiếu ngày} \\ \text{(XR)} \end{array} = \frac{\text{Giá đóng cửa trước ngày XR} + I \times \text{Giá phát hành}}{1 + I}$$

Trong đó:

- *Giá tham chiếu ngày (XR)*: là giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn;
- *Giá đóng cửa trước ngày XR*: là giá cổ phiếu phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn;
- *I* là tỷ lệ vốn tăng trong đợt phát hành.

Ví dụ: Với số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán cổ phiếu: 40.044.840 cổ phiếu. Giả định:

- Giá đóng cửa của cổ phiếu TIP trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 23.000 đồng/cổ phiếu.
- Giá phát hành (xác định theo nguyên tắc nêu trên): 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tỷ lệ tăng vốn là gấp 0,54 lần vốn hiện có của công ty.

Như vậy, giá tham chiếu cổ phiếu của công ty trong ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$\text{Giá tham chiếu ngày (XR)} = \frac{23.000 + 0,54 \times 10.000}{1 + 0,54} = 18.442 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

19. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

a) Số tiền dự kiến thu được trong trường hợp chào bán thành công:

Trường hợp Công ty chào bán hết 14.041.697 cổ phần với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phần thì tổng số tiền dự kiến thu được là 140.416.970.000 đồng.

b) Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Cơ cấu nguồn vốn đầu tư để thực hiện xây dựng dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Dự án đầu tư	Tổng mức đầu tư dự kiến	Huy động vốn vay	Nguồn vốn huy động làm vốn đối ứng	Thời gian dự kiến
1	Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất	2.077	1.662	415	Năm 2020

Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tối đa là 140.416.970.000 đồng sẽ được Công ty sử dụng cho mục đích cụ thể là thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất.

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư đến 2020 hơn 2.077 tỷ đồng, được cân đối từ các nguồn sau:

✓ Huy động vốn vay: Vay các ngân hàng TMCP: 1.662 tỷ đồng.

✓ Vốn tự có đến thời điểm đại hội: 290 tỷ đồng.

✓ Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2020: 140 tỷ đồng.

Trong trường hợp thay đổi nguồn vốn cho dự án, giá trị còn lại sẽ được bổ sung vào nguồn vốn lưu động của Công ty.

c) Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt phát hành này: **126 tỷ đồng** (SL CP tối thiểu * giá phát hành)

* SL CP tối thiểu = Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.

d) Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn dự kiến từ việc chào bán cổ phiếu phục vụ cho mục đích sử dụng vốn:

Trường hợp Công ty không thu đủ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nêu trên, thì Công ty sẽ đàm phán lại với các Ngân hàng/Tổ chức tín dụng khác để tài trợ vốn thêm cho các nhu cầu đầu tư bị thiếu hụt.

20. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các vấn đề sau đây:

- Quyết định phương án chi tiết bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện và hoàn thành một cách hợp pháp và đúng quy định.

- Lập, quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành và linh hoạt điều chỉnh việc phân bổ, sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành này; thay đổi mục đích, phương án sử dụng vốn (nếu cần thiết); lựa chọn thời điểm giải ngân thích hợp sao cho phù hợp với tình hình hoạt động của công ty và bảo đảm lợi ích cao nhất của Công ty, cổ đông và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

- Triển khai phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu:

+ Lựa chọn đơn vị tư vấn và 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.

+ Thực hiện phân phối cổ phần cho các Nhà đầu tư khác trong các trường hợp

không bán hết số lượng cổ phần chào bán theo Phương án xử lý cổ phần chưa bán hết (nếu có).

+ Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu.

+ Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ sau khi thực hiện chào bán cổ phiếu.

- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trên vốn mới, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Thực hiện các thủ tục khác để huy động nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại cổ phần với tổng số vốn vay dự kiến khoảng 1.662 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25 nêu trên.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

