

Biên Hòa, ngày 12. tháng 7. năm 2021

## **PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

### **A. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600964611 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/01/2008, thay đổi lần thứ 7 ngày 05/08/2019;
- Căn cứ tình hình kinh doanh, nhu cầu vốn cho đầu tư các dự án tiềm năng và vốn lưu động của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

### **B. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU:**

1. Tổ chức phát hành:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA</b>
2. Vốn điều lệ hiện tại:	260.031.430.000 đồng
3. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
4. Mã cổ phiếu:	TIP
5. Sàn niêm yết:	HOSE
6. Loại cổ phiếu chào bán:	Cổ phiếu phổ thông
7. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại:	26.003.143 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:	39.004.714 (ba mươi chín triệu không trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm mười bốn) cổ phiếu



10. Tổng giá trị chào bán dự kiến theo mệnh giá:	390.047.140.000 đồng (ba trăm chín mươi tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng
11. Đối tượng chào bán:	Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu
12. Tỷ lệ thực hiện quyền	2:3 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 3 cổ phiếu mới). Số lượng cổ phiếu chào bán cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng chào bán. <i>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 21 cổ phiếu. Khi đó, số cổ phiếu mà cổ đông A sẽ được mua thêm trong đợt chào bán này là: <math>21 \times 3/2 = 31,5</math> cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 31 cổ phiếu.</i>
13. Tỷ lệ chào bán thành công:	100% (có bảo lãnh phát hành với cam kết chắc chắn)
14. Giá chào bán:	25.000 đồng/1 cổ phần
15. Nguyên tắc xác định giá chào bán	Giá trị sổ sách của cổ phiếu TIP tại thời điểm 31/12/2020 theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán là: 23.516 đồng. Theo thống kê, thị giá của cổ phiếu TIP (đang giao dịch tại HSX) dao động ở mức (tính trung bình giá đóng cửa từ 26/04/2021 - 09/06/2021): 41.600 đồng/cổ phần - Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, để bảo vệ lợi ích của cổ đông và nâng cao khả năng chào bán thành công nhằm đảm bảo nguồn vốn, HĐQT đề xuất ĐHĐCD thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phần.
16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:	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). Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của đối tượng mua quyền mua sau khi thực hiện mua cổ phần 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.

<p>17. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết trong đợt chào bán (nếu có):</p>	<p>- Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết trong đợt chào bán (nếu có) sẽ được phân phối cho Tổ chức Bảo lãnh phát hành.          - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ký hợp đồng bảo lãnh với Công ty chứng khoán để phân phối và/hoặc mua lại toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn và số cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu. Giá chào bán cho Công ty chứng khoán trong trường hợp này do HĐQT thỏa thuận với Công ty chứng khoán thực hiện BLPH nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.          - Cổ phần bán cho Công ty chứng khoán theo phương thức bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.</p>
<p>18. Hạn chế chuyển nhượng:</p>	<p>Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.</p>
<p>19. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài:</p>	<p>Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai phương án chào bán, đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.</p>
<p>20. Thời gian thực hiện dự kiến</p>	<p>Dự kiến sẽ được thực hiện trong năm 2021 sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt và Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận.</p>

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

a. Rủi ro pha loãng cổ phiếu Công ty sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu

Giá giao dịch của cổ phiếu TIP sẽ được điều chỉnh kỹ thuật giảm theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu TIP sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{S_{t-1} \times P_{t-1} + S_t \times P_t}{S_{t-1} + S_t}$$

Trong đó:

- $P_{tc}$ : Giá tham chiếu cổ phiếu TIP tại ngày giao dịch không hưởng quyền phân bổ cổ phiếu chào bán thêm
- $P_{t-1}$ : Giá đóng cửa cổ phiếu TIP ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền phân bổ cổ phiếu chào bán thêm
- $P_t$ : Giá cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $S_{t-1}$ : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước đợt chào bán
- $S_t$ : Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm

Giả sử giá cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền  $P_{t-1} = 40.000$  đồng/cổ phiếu.



Giá pha loãng cổ phiếu TIP sau khi phát hành cổ phiếu được xác định như sau:

$$P_{tc} = \frac{26.003.143 \times 40.000 + 39.004.714 \times 25.000}{26.003.143 + 39.004.714}$$

Giá tham chiếu (điều chỉnh) = 31.000 VND/cổ phiếu

**Lưu ý:** Giá cổ phiếu của Công ty có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phần khi cổ phiếu bị pha loãng.

b. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty sau khi chào bán

Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế được xác định bằng lợi nhuận sau thuế của năm 2019.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ: là bình quân trọng số theo số ngày. Tổng số ngày trong kỳ là số ngày thực tế theo lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ. Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ được tính theo công thức sau:

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

Trong đó:

- X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

**Ví dụ:** Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (giả định) là: 3 tháng. Vậy số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{26.003.143 * 12 + 39.004.714 * 3}{12} = 35.754.322 \text{ (Cổ phiếu)}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của TIP (dự kiến) là: 76.195.000.000 VND

So sánh EPS năm 2021 trong 2 trường hợp

Stt	Nội dung	Không phát hành	Phát hành
1	Lợi nhuận sau thuế (đồng)	76.195.000.000	76.195.000.000
2	Số lượng CP lưu hành bình quân	26.003.143	35.754.322

3	EPS	2.930	2.131
---	-----	-------	-------

Sau khi chào bán EPS của Công ty sẽ giảm 27,3% so với trước khi chào bán

**c. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**  
Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu).

### C. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho các mục đích dự kiến như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (VND)
1	Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3.	860.117.850.000
2	Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành nhưng tối đa không được vượt quá 15.000.000.000 đồng.	15.000.000.000
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty.	100.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>975.117.850.000</b>

### D. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT BỔ SUNG TOÀN BỘ SỐ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN THÊM

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

### E. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị một số nội dung như sau:

- Lựa chọn đơn vị tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán và đơn vị Bảo lãnh phát hành.

- Bổ sung hoặc sửa đổi phương án để đăng ký chào bán cổ phiếu với Ủy ban chứng khoán nhà nước hoặc nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chào bán cổ phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và sửa đổi, bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán theo yêu cầu của UBCKNN (nếu cần);

- Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết cho mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông. Đồng thời ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế trong trường hợp cần thiết. HĐQT sẽ công bố thông tin và Báo cáo UBCKNN và Đại hội đồng cổ đông gần nhất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn theo đúng quy định của pháp luật về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung phương án chào bán theo yêu cầu của UBCKNN hoặc các cơ quan chức năng khác (nếu cần);

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán sau khi có chấp thuận của UBCKNN;

- Thực hiện việc xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không phân phối hết (nếu có);

- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục có liên quan để thực hiện việc chào bán và báo cáo kết quả với UBCKNN;

- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt chào bán;

- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai sau khi UBCKNN thông báo đã nhận được báo cáo kết quả chào bán;

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài các nội dung ủy quyền trên đây trong quá trình thực hiện Phương án chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết khác bao gồm nhưng không giới hạn việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án chào bán (bao gồm cả các quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong Phương án tăng vốn) theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện Phương án huy động thành công, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, của Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**ĐẶNG THỊ THANH HÀ**