

Số: 212./CV-CT

Biên Hòa, ngày 29 tháng 08 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 59901
	Ngày: 29/8/22
Chuyển:	MCA
Số và ký hiệu HS:	Tên tổ chức:

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán: TIP
  - Địa chỉ: KCN Tam Phước, đường số 6, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
  - Điện thoại liên hệ: 02513.512.063 Fax: 02513.512.479
  - E-mail: tip@tinnghiaip.com.vn
  - Website: www.tinnghiaip.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng;
- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng (điều chỉnh);
- Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty về việc thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2022 tại đường dẫn: [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn).

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 các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.

**Đại diện tổ chức**  
Người đại diện theo pháp luật/  
Người UQ CBTT



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN QUỐC HÙNG**



Số: 22/CV-CT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 08 năm 2022

**PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN  
Về việc Phê duyệt điều chỉnh Phương án sử dụng vốn  
thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng**

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty**

Căn cứ Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 08/08/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc quyết định thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của ĐHCĐ Công ty về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.

Hội đồng Quản trị kính trình Quý cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa xem xét, cho ý kiến và gửi lại Phiếu lấy ý kiến này về Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử *trước Thứ năm, ngày 22/09/2022* với các nội dung cụ thể như sau:

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP:**

1. Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

2. 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 lần đầu vào ngày 08/01/2008.

3. Địa chỉ: Khu công nghiệp Tam Phước, đường số 6, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Số điện thoại: 02513.512.063 Fax: 02513.512.479

5. Email: [tip@tinnghiacorp.com.vn](mailto:tip@tinnghiacorp.com.vn) Website: [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)

**II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN:**

Lấy ý kiến của cổ đông để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc phê duyệt điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 72/GCN-UBCK ngày 31/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Phương án đính kèm.

**III. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG:**

1. Tên cổ đông:.....

2. Số CMND/CCCD/GCNĐKDN:.....

3. Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

4. Địa chỉ:.....

5. Số điện thoại liên lạc:..... Fax:.....

6. Số lượng cổ phần sở hữu đến ngày **30/08/2022**:.....cổ phần.

7. Số quyền biểu quyết tương ứng:.....quyền biểu quyết.

*(Ghi chú: 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền biểu quyết)*

#### IV. NỘI DUNG BIỂU QUYẾT CỦA CỔ ĐÔNG:

- Phê duyệt điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 72/GCN-UBCK ngày 31/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Phương án được đính kèm.

- Kết quả biểu quyết của cổ đông:

Tán thành

Không tán thành

Không có ý kiến

#### V. MỘT SỐ LƯU Ý VỀ CÁCH THỨC BIỂU QUYẾT:

- Quý cổ đông lựa chọn và đánh dấu (X) vào 01 (một) trong 03 (ba) ô chọn: Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến cho nội dung biểu quyết;

- Phiếu biểu quyết không hợp lệ trong các trường hợp sau: Phiếu đánh dấu (X) vào nhiều hơn 1 (một) ô chọn; Phiếu không có chữ ký của cổ đông cá nhân hoặc không có chữ ký và đóng dấu của người đại diện hợp pháp của cổ đông là tổ chức; Phiếu gửi về Công ty sau ngày **21/09/2022**; Phiếu bị đánh dấu thêm ký hiệu, phiếu tẩy xóa, sửa chữa; Phiếu không do Công ty phát hành; Phiếu không có đóng dấu, chữ ký của Chủ tịch HĐQT Công ty;

- Khi cả 03 ô: Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến tại nội dung cần biểu quyết không được đánh dấu nhưng cổ đông vẫn ký, ghi họ tên và/hoặc đóng dấu đầy đủ vào Phiếu lấy ý kiến này thì được xem là Không có ý kiến;

- Trường hợp cần hỗ trợ thêm thông tin, Quý cổ đông vui lòng liên hệ số điện thoại 02513.512.063 (107) – 0919.813.806 gặp chị Nguyễn Thị Ly – Kế toán Trưởng Công ty để được giải đáp.

Trân trọng.

....., ngày....tháng 9 năm 2022

**CỔ ĐÔNG**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu cổ đông là tổ chức)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
**CHỦ TỊCH**



**ĐẶNG THỊ THANH HÀ**



Biên Hòa, ngày 29 tháng 07 năm 2022

**PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ  
ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU TIP RA CÔNG CHỨNG  
(ĐIỀU CHỈNH)**

**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 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 kết quả đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng theo Quyết định số 72/GCN-UBCK ngày 31/03/2022 về việc đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và Quyết định số 412/QĐ-UBCK ngày 28/06/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận gia hạn Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- 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 SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN THEO  
NGHỊ QUYẾT SỐ 02/NQ.ĐHĐCĐ NGÀY 09/08/2021 CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ  
ĐÔNG CÔNG TY VÀ NGHỊ QUYẾT SỐ 15/2021/NQ-HĐQT NGÀY 01/11/2021  
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY:**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đợt này là 975.117.850.000 đồng. Số tiền này sẽ được sử dụng như sau:

1. Bổ sung Vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công Nghiệp Long Đức 3: 860.117.850.000 đồng, cụ thể:

- Đối với khoản vốn này, Công ty cam kết sẽ phong tỏa trong tài khoản phong tỏa để dùng cho mục đích làm vốn đối ứng tham gia đấu thầu dự án KCN Long Đức 3.

- Khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

(i) Công ty tham gia đấu thầu và trúng gói thầu dự án KCN Long Đức 3 - dẫn đến Công ty phải điều chỉnh mục đích sử dụng vốn để giải ngân tiền thực hiện dự án sau khi trúng thầu hoặc:

(ii) Công ty tham gia đấu thầu nhưng không trúng thầu dự án KCN Long Đức 3 hoặc:

(iii) Dự án KCN Long Đức 3 không được mở thầu. Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh mục đích tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khác hoặc các hoạt động đem lại hiệu quả sử dụng vốn để mở rộng kinh doanh theo quyết định của ĐHCĐ.





- HĐQT cam kết sẽ phải tổ chức ĐHĐCĐ để thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trước khi thực hiện giải tỏa tiền trong tài khoản. Việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn (nếu có) sẽ phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

2. Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho đơn vị bảo lãnh phát hành tối đa không vượt quá 15.000.000.000 đồng. Trên cơ sở khoản chi thanh toán thực tế thực hiện, trường hợp phí trả cho đơn vị bảo lãnh thấp hơn 15.000.000.000 đồng, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục xem xét và phê duyệt phương án sử dụng số tiền còn lại sao cho đảm bảo được lợi ích cao nhất cho cổ đông Công ty.

3. Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty là 100.000.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
1	Thi công VPTM Kios Đường số 3	6.300.000.000
2	Thi công sửa chữa nhà văn phòng	6.039.000.000
3	Cải tạo giai đoạn 1,2,3 và nâng cấp giai đoạn 4 trạm XLNT	43.000.000.000
4	Nộp thuế	12.500.000.000
5	Tiền lương Quý 1/2022	2.000.000.000
6	Tiền điện, tiền nước Q1/2022	5.400.000.000
7	Xe phục vụ công tác	2.150.000.000
8	Chi phí dịch vụ	5.000.000.000
9	Trang thiết bị	17.611.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>

### C. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH:

- Căn cứ Thỏa thuận hợp tác chiến lược được ký kết giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) và Công ty CP Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An (PAP), TIP hợp tác đầu tư với PAP thông qua hình thức **kinh doanh quyền khai thác, quyền sử dụng đất và quyền sử dụng hạ tầng trong tương lai (quyền khai thác)** phù hợp. TIP không tham gia hợp tác đầu tư khai thác phần cảng và bến bãi logistics do không thuộc lĩnh vực cốt lõi của Công ty.

- Hiện nay PAP đang thực hiện chuyển đổi 330 ha đất sang đất KCN (đã có chủ trương đồng ý của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ v/v đề án bổ sung quy hoạch các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai).

- Hình thức hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc Hứa mua/bán/cho thuê quyền thuê đất tại KCN Phước An (do Công ty PAP làm chủ đầu tư).

- Đơn giá mua: hiện tại, theo mức giá thị trường trong khu vực, TIP sẽ tham gia mua sỉ bán lẻ với mức chiết khấu phù hợp tại thời điểm thực hiện hợp đồng.

- Hiện tại vốn tự có của TIP để tham gia đầu tư với PAP thông qua hình thức hợp tác/kinh doanh quyền khai thác đất tại KCN Phước An là **1.135 tỷ đồng** (bao gồm vốn thu từ tăng vốn đã trừ phí bảo lãnh phát hành tăng vốn là 965 tỷ đồng và vốn tự có là 170 tỷ đồng) với diện tích thỏa thuận hợp đồng trong khoảng tối đa 60 ha.

- TIP có thể chuyển nhượng quyền khai thác cho nhà đầu tư thứ cấp (là khách hàng do TIP tự tìm kiếm, hoặc các khách hàng do các đối tác, Công ty PAP giới thiệu...) ngay sau khi ký kết hợp đồng mua sỉ bán lẻ với PAP. Dự kiến kế hoạch kinh doanh trong vòng 2 năm như sau:

+ Trường hợp PAP hoàn tất thủ tục pháp lý thì TIP có thể chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng và đất cho nhà đầu tư thứ cấp (là khách hàng do TIP tự tìm kiếm, hoặc các khách hàng do các đối tác, Công ty PAP giới thiệu...) với giá thị trường tại thời điểm. Trường hợp này tỷ suất lợi nhuận sẽ tốt hơn.

+ Trường hợp các thủ tục triển khai pháp lý PAP chưa thể hoàn thiện trong thời gian tối đa 12 tháng, TIP sẽ xem xét gia hạn không vượt quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc hợp đồng đặt cọc, nếu quá thời gian trên TIP chưa có nhà đầu tư thứ cấp nhận chuyển nhượng lại thì PAP chịu trách nhiệm thực hiện mua lại theo giá thị trường hoặc giá mua đảm bảo với tỷ suất sinh lợi trên vốn đầu tư tối thiểu là 12%/năm.

#### D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị triển khai thực hiện:

- Thông qua các đơn vị tư vấn lựa chọn hình thức đầu tư, hợp tác với PAP đảm bảo tính tuân thủ pháp lý; phù hợp giá trị thị trường; tỷ suất sinh lợi trên mức vốn đầu tư, hợp tác; thời gian thực hiện, thu hồi vốn: từ 12 tháng đến 18 tháng kể từ thời điểm sử dụng vốn đầu tư, hợp tác.

- Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết cho mục đích sử dụng vốn, 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.

- HĐQT sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất kết quả sử dụng vốn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



ĐẶNG THỊ THANH HÀ