

Số: 225./TB-CT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 09 năm 2022

Về lý do thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh;
- Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa.

Ngày 22/09/2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc thống nhất 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 Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Lý do thay đổi phương án sử dụng vốn như sau:

- Việc đấu thầu Dự án Khu công nghiệp Long Đức 3:

+ Theo nội dung văn bản số 2186/BKHĐT-QLKKT ngày 16/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tại mục 3.a Bộ Kế hoạch Đầu Tư có nêu rõ: trường hợp có 02 nhà đầu tư cùng quan tâm trở lên, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai nghiên cứu tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật (trong văn bản có thể hiện rõ BKHĐT nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư KCN Long Đức 3 từ 03 nhà đầu tư: Công ty KCN Long Đức 3 vào ngày 04/01/2021, Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa và Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp vào ngày 08/4/2021). Từ đó, Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa đã họp Đại hội đồng cổ đông ra Nghị quyết tăng vốn nhằm đáp ứng khả năng tài chính để tham gia đấu thầu dự án KCN Long Đức 3.

+ Căn cứ theo khoản 7 Điều 29 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số điều Luật Đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư sau khi rà soát, thẩm định hồ sơ của các nhà đầu tư cùng quan tâm, đã thống nhất trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 tại Tờ trình số 5182/BKHĐT-QLKKT ngày 29/7/2022. Do các nhà đầu tư không nộp hồ sơ đề xuất cùng thời điểm, KCN Long Đức 3 sẽ không được tổ chức đấu thầu theo Luật Đầu tư. Vì vậy, căn cứ theo điểm (iii) mục 2 Điều 1 Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01/11/2021 của HĐQT, Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh mục đích sử dụng vốn để tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khác hoặc thực hiện các hoạt động đem lại hiệu quả sử dụng vốn, mở rộng kinh doanh theo quyết định của ĐHCĐ.

- Dự án xã Lộ 25 vẫn đang trong quá trình lập hồ sơ về đất đai, ngày 31/12/2021 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 5370/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Ngày 28/6/2022, UBND tỉnh có văn bản số 6567/UBND-KTN gửi

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

Tel: 0251.3 512.063; Fax: 0251.3 512.479; Email: [tip@tinnghiaip.com.vn](mailto:tip@tinnghiaip.com.vn); Website: [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)



Bộ Tài nguyên Môi trường và Tổng Cục quản lý đất đai về việc xem xét hướng dẫn việc thu hồi đất và cho thuê đất. Ngày 18/8/2022, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 8677/UBND-KTN gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu liên hợp công nông nghiệp Dofico, tỉnh Đồng Nai, trong đó có kiến nghị điều chỉnh Phân khu thương mại, dịch vụ, logistics chuyên sang chức năng khu công nghiệp. Vì vậy thời gian thực hiện vẫn chưa xác định cụ thể, dự tính thời gian hoàn tất thủ tục đất đai tối thiểu 12 tháng.

- Mặt khác, số tiền thu được từ đợt chào bán hiện vẫn đang bị phong tỏa trong tài khoản phong tỏa cho đến khi Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa triển khai dự án KCN Long Đức 3. Các cổ đông của Công ty nhận thấy khi kế hoạch đấu thầu bị thay đổi, nếu tiền trong tài khoản phong tỏa thì không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận mong đợi cho cổ đông, nhà đầu tư.

Vì vậy, để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tìm kiếm cơ hội đầu tư, hợp tác với một hoặc một số doanh nghiệp hiện đang là chủ đầu tư của các Khu Công nghiệp, Logistics có tiềm năng và có quỹ đất sạch lớn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Theo khảo sát và đánh giá của Công ty thì một trong những doanh nghiệp hiện có quỹ đất sạch lớn, có tiềm năng và không phải là cổ đông hiện hữu của Công ty từ trước tới thời điểm hiện tại là Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An (PAP). Do đó, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa quyết định 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 tại KCN Phước An trong tương lai (quyền khai thác). Việc đầu tư, hợp tác sẽ phải đảm bảo các yếu tố cơ bản như sau:

- Dự án đầu tư, hợp tác phải cơ bản đảm bảo pháp lý.
- Đảm bảo mức sinh lợi của cơ hội đầu tư, hợp tác tối thiểu không thấp hơn 12%/năm trên số vốn đầu tư, hợp tác.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa kính báo cáo đề Quý Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và toàn thể cổ đông Công ty được biết.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.



NGUYỄN HIẾU LỘC