

Số: 17 /TTr.HĐQT

Đất Đỏ, ngày 24 tháng 12 năm 2024

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông;
- Nhu cầu thực tế của CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông.

Để phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của doanh nghiệp, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (“TPIP”), với nội dung cụ thể như sau:

- Tên tổ chức phát hành:** Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông
- Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông
- Loại cổ phiếu chào bán:** Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại của Công ty:** 200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng)
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành:** 20.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai mươi triệu cổ phiếu)

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 20.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai mươi triệu cổ phiếu)
 - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:** Tối đa 60.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Sáu mươi triệu cổ phiếu)
 - Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán thêm theo mệnh giá:** 600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng)
 - Hình thức chào bán:** Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
 - Đối tượng chào bán:** Tất cả các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông có tên trong danh sách Người sở hữu cổ phần tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày chốt danh sách) do Công ty lập.

11. Nguyên tắc xác định giá:

a. Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2023:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} &= (\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Tài sản vô hình}) / (\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}) \\ &= (223.803.542.593 - 0) / 20.000.000 = 11.190 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

b. Một số chỉ tiêu cơ bản của doanh nghiệp cùng ngành:

| STT | Tên doanh nghiệp | ĐVT | P/BV (*) | P/S (*) |
|-----|--|------------|-------------|-------------|
| 1 | CTCP Khu Công nghiệp Cao su Bình Long (MH3) | Lần | 1,34 | 4,93 |
| 2 | Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG) | Lần | 1,44 | 1,17 |
| 3 | Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (SZG) | Lần | 2,47 | 4,58 |
| 4 | Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) | Lần | 3,01 | 5,80 |
| 5 | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) | Lần | 1,03 | 4,88 |
| | Bình quân | Lần | 1,86 | 4,27 |

(*) P là giá đóng cửa tại ngày 23/12/2024.

c. Phương pháp so sánh P/BV

Phương pháp này dựa trên giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2023 của TPIP và hệ số giá trên giá trị sổ sách (P/BV) bình quân của các công ty cùng đang niêm yết/đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán.

| Chi tiêu | ĐVT | Số liệu |
|--|---------------|---------------|
| Giá trị sổ sách ngày 31/12/2023 (i) | VNĐ | 11.190 |
| Hệ số bình quân P/BV của ngành (ii) | Lần | 1,86 |
| Giá cổ phiếu dự kiến theo phương pháp P/BV (i*ii) | VNĐ/CP | 20.813 |

d. Phương pháp so sánh P/S

Phương pháp này dựa trên Doanh thu thuần trong 04 quý gần nhất tính đến ngày 30/09/2024 của TPIP và hệ số giá trên doanh thu (P/S) bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết/đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán.

| Chỉ tiêu | ĐVT | Số liệu |
|---|----------|----------------|
| Doanh thu thuần trong 04 quý gần nhất tính đến ngày 30/09/2024 (i) | VNĐ | 99.495.027.187 |
| Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành 31/12/2023 (ii) | cổ phiếu | 20.000.000 |
| Doanh thu thuần trên 1 cổ phiếu trong 04 quý gần nhất tính đến ngày 30/09/2024 (i/ii) | VNĐ/CP | 4.975 |
| Hệ số bình quân P/S của ngành (iii) | Lần | 4,27 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Giá cổ phiếu dự kiến theo phương pháp so sánh P/S (i/ii*iii) | VNĐ/CP | 21.243 |
|---|---------------|---------------|

e. Kết luận về giá cổ phiếu

| Phương pháp | Giá cổ phiếu | Tỷ trọng |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Phương pháp so sánh P/BV | 20.813 | 50% |
| Phương pháp so sánh P/S | 21.243 | 50% |
| Trung bình gia quyền (VNĐ/CP) | 21.028 | |

Để hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và Công ty, nhu cầu vốn của TPIP trong đợt chào bán, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, ĐHĐCĐ phê duyệt mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là **15.000 đồng/CP** (chiết khấu 28,67% so với giá trung bình gia quyền được tính toán từ các phương pháp so sánh P/BV và P/S).

12. Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phiếu.

13. Tổng giá trị số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 900.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Chín trăm tỷ đồng*)

14. Tỷ lệ thực hiện quyền: 01:03 (*Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cứ 01 cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 03 cổ phiếu mới*).

15. Phương án làm tròn đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền: Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là 1:3 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ khi thực hiện quyền.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 119 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 1:3, cổ đông A được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng $119 \times 3/1 = 357$ cổ phiếu (không phát sinh cổ phiếu lẻ)

16. Phương án xử lý cổ phiếu của cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua: Việc xử lý số cổ phiếu của cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 124 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn vào công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020.

Trường hợp số lượng cổ phần dự kiến chào bán không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 15.000 đồng/cổ phiếu).

Trong trường hợp, hết hạn phân phối cổ phiếu theo Quyết định của HĐQT, nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. HĐQT cân nhắc lựa chọn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

17. Quy định về cổ phiếu chào bán và Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:

Cổ phiếu chào bán là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ

phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (*người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba*). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

18. Phương thức phân phối

Làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu, đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông, Khu công nghiệp Đất Đỏ I, Xã Phước Long Thọ, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

19. Phương thức thanh toán: Nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu theo thông báo của Công ty.

20. Thời gian dự kiến chào bán: Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và dự kiến thực hiện từ quý I/2025.

21. Mục đích và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

- Toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ sử dụng để thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng và/hoặc đầu tư vào lĩnh vực Khu công nghiệp, bất động sản, Logistics (bao gồm cả nhận chuyển nhượng cổ phần các doanh nghiệp trong các lĩnh vực này).

| STT | Mục đích sử dụng vốn | Số tiền dự kiến sử dụng | Giá trị dự kiến (đồng) |
|------------------|---|---|-------------------------------|
| 1 | Thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng | 50% tổng số tiền thu được từ đợt chào bán | 450.000.000.000 |
| 2 | Đầu tư vào lĩnh vực Khu công nghiệp, bất động sản, Logistics (bao gồm cả nhận chuyển nhượng cổ phần các doanh nghiệp trong các lĩnh vực này). | 50% tổng số tiền thu được từ đợt chào bán | 450.000.000.000 |
| Tổng cộng | | | 900.000.000.000 |

- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn cụ thể, quyết định và được quyền điều chỉnh phân bổ nguồn tiền thu được từ đợt chào bán và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty khi thực hiện chào bán cổ phiếu, kế hoạch phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích của cổ đông đáp ứng các quy định của pháp luật.
- Tiến độ sử dụng vốn dự kiến từ Quý I/2025, thời gian cụ thể do HĐQT quyết định phù hợp với tiến độ thực hiện.

22. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn trong trường hợp cổ phiếu không chào bán hết theo dự kiến:

Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ xem xét huy động hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.

23. Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ: Thông qua việc sửa đổi mục vốn điều lệ, cổ phần tại Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sau khi hoàn tất đợt chào bán.

24. Ủy quyền Hội đồng quản trị:

Để việc triển khai thực hiện công tác chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được nhanh chóng và thuận lợi, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan tới việc chào bán như sau:

- Triển khai phương án chào bán cổ phiếu, quyết định thời điểm thực hiện phương án chào bán và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền;
- Lập phương án xử lý số lượng cổ phần dự kiến chào bán không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết theo quy định của Pháp luật. Lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện đàm phán, quyết định các điều kiện và điều khoản, xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được phân phối mua số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá bán phải lớn hơn hoặc bằng 15.000 đồng/CP hoặc theo quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông;
- Quyết định Phương án sử dụng vốn cụ thể và chủ động điều chỉnh, thay đổi việc sử dụng nguồn vốn thu được nếu thấy cần thiết, thời điểm giải ngân nguồn vốn, mục đích sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Việc thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phải được báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
- Sửa đổi mục vốn điều lệ, cổ phần tại Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sau khi hoàn tất đợt chào bán theo quy định của pháp luật;
- Tùytừng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc vụ thể nêu trên;
- Các vấn đề khác có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN THÀNH ĐẠT

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; TGD;
- Lưu: VT.