

JY BAN CHUNG KHOAN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẠM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH – QUYỀN 1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

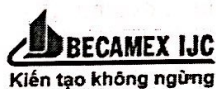
(Giấy CNĐKDN số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG
(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 236./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY 23/10/2020 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



Trụ sở chính: số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Website : www.becamexijc.com

Điện thoại : (0274) 3848 789

Fax: (0274) 3848 67

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOAN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM



Trụ sở chính: Tầng 10-11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Website : www.bsc.com.vn

Điện thoại : (024) 3935 2722

Fax: (024) 2220 0669

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3821 8886

Fax: (028) 3821 8510

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông **Trịnh Thanh Hùng** – Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Điện thoại : (0274) 3848 789

Fax: (0274) 3848 678

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

(Giấy CNĐKDN số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán:	Căn cứ vào giá trị sổ sách tại thời điểm gần nhất và giá bình quân 30 phiên trước ngày công bố thông tin về đợt phát hành, nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán:	80.000.000 cổ phiếu (Tám mươi triệu cổ phiếu)
Tổng giá trị mệnh giá chào bán:	800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng)
Tổng giá trị vốn huy động dự kiến:	800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng)
Phương thức phát hành:	Chào bán ra công chúng toàn bộ 80.000.000 cổ phiếu thông qua đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 10-11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Website : www.bsc.com.vn

Điện thoại : (024) 3935 2722 Fax: (024) 2220 0669

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3821 8886 Fax: (028) 3821 8510

Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Trụ sở chính : 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Website : www.a-c.com.vn

Điện thoại : (028) 3547 2972 Fax: (028) 3547 2970

MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	8
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	10
PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	67
PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN ..	88
PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN.....	90
PHẦN IX: PHỤ LỤC	91

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông	16
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần	16
Bảng 3: Quá trình tăng/giảm vốn điều lệ của IJC	17
Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu hợp nhất từ năm 2018 đến nay	28
Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay	28
Bảng 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất từ năm 2018 đến nay	29
Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay	30
Bảng 8: Cơ cấu các khoản mục chi phí hợp nhất từ năm 2018 đến nay	30
Bảng 9: Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay	31
Bảng 10: Danh sách một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết	34
Bảng 11: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2018 đến nay	35
Bảng 12: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2018 đến nay	35
Bảng 13: Số lượng và cơ cấu lao động theo trình độ QI/2020	39
Bảng 14: Tình hình chi trả cổ tức	40
Bảng 15: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh hợp nhất	40
Bảng 16: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh Công ty mẹ	41
Bảng 17: Các khoản phải nộp Nhà nước (hợp nhất)	41
Bảng 18: Các khoản phải nộp Nhà nước (Công ty mẹ)	42
Bảng 19: Bảng kê và trích lập quỹ năm 2020	42
Bảng 20: Chi tiết các khoản vay và nợ hợp nhất	43
Bảng 21: Chi tiết các khoản vay và nợ Công ty mẹ	43
Bảng 22: Các khoản phải thu và phải trả hợp nhất	44
Bảng 23: Các khoản phải thu và phải trả Công ty mẹ	45
Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính	46
Bảng 25: Tài sản cố định hợp nhất tại 31/12/2019	59
Bảng 26: Tài sản cố định Công ty mẹ tại 31/12/2019	59
Bảng 27: Kế hoạch kinh doanh năm 2020	60
Bảng 22: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	88

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật qua đó gián tiếp ảnh hưởng tới giá cổ phiếu chào bán khi các nhà đầu tư xem xét việc đầu tư vào Công ty.

1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Với tốc độ tăng trưởng GDP lần lượt đạt 7,08% và 7,02% trong giai đoạn 2018-2019, Việt Nam đã được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ở mức tương đương trong những năm tiếp theo do lợi ích từ các hiệp định tự do thương mại và đà tăng trưởng từ quá khứ. Tuy nhiên, đại dịch COVID-19 xảy ra trong Quý I/2020 làm hoạt động của nền kinh tế toàn cầu đình trệ một cách nghiêm trọng. Tác động y tế của dịch bệnh tuy không nghiêm trọng như nhiều quốc gia khác, nhưng Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng nặng bởi đại dịch COVID-19. Mức tăng trưởng GDP đạt 3,82% trong quý đầu năm 2020. Các dự báo quốc tế dù đánh giá cao thành quả ứng phó với dịch bệnh của Việt Nam và khả năng hồi phục của nền kinh tế nhưng đều dự báo mức tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2020 chỉ đạt mức trên dưới 3%. Theo khảo sát nhanh vào đầu tháng 3 của Ban Nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân, nếu đại dịch COVID-19 kéo dài trong 6 tháng thì 74% số doanh nghiệp được khảo sát (có 1.200 doanh nghiệp tham gia, trong đó 75% là doanh nghiệp vừa và nhỏ) có thể sẽ phải phá sản. Nếu tình hình dịch bệnh COVID-19 được kiểm soát ở Việt Nam và trên thế giới, kinh tế Việt Nam có khả năng hồi phục vào năm 2021 nhờ có nền tảng tốt. Tuy nhiên, đại dịch COVID-19 vẫn đang diễn ra và tác động của nó rất khó dự đoán, còn tùy thuộc vào quy mô và thời gian kéo dài của dịch bệnh.

Những biến động của kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước, như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, thu phí, dịch vụ như IJC.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện, tuy nhiên chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chồng chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

- **Rủi ro thay đổi khung giá đất:** Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, IJC chịu ảnh hưởng nhiều bởi các thay đổi trong khung giá đất ban hành bởi Chính phủ. Cụ thể như vừa qua, khung giá đất mới ban hành cho giai đoạn 2020-2024

với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015-2019. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương. Mức giá đất theo khung tăng ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng tăng, tuy nhiên IJC đã hoàn tất ký kết các hợp đồng mua bán từ đối tác đối với quỹ đất hiện tại thuộc sở hữu của doanh nghiệp, trong đó đã xác định cụ thể đơn giá nên hiện tại doanh nghiệp không bị ảnh hưởng bởi rủi ro này..

- **Rủi ro tài chính:** Các loại rủi ro tài chính tại Becamex IJC thông thường bao gồm rủi ro thanh khoản, tín dụng, và lãi suất. Rủi ro thanh khoản thường xảy ra do trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, còn việc giải ngân vốn thường chậm do quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Lĩnh vực xây dựng cũng đòi hỏi nhiều vốn nên các công ty trong lĩnh vực này thường phải vay nhiều nên chịu ảnh hưởng lớn của rủi ro lãi suất và rủi ro tín dụng.
- **Rủi ro cạnh tranh:** Các ngành kinh doanh của IJC có mức độ cạnh tranh cao là kinh doanh bất động sản, kinh doanh trung tâm thương mại và bán lẻ, dịch vụ nhà hàng khách sạn, đối thủ cạnh tranh trên cùng địa bàn hoạt động kinh doanh tại Bình Dương không chỉ cạnh tranh về giá mà còn cạnh tranh về dịch vụ.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

4.1. Rủi ro của đợt chào bán

Tổng khối lượng chào bán là 80.000.000 cổ phiếu, chiếm gần 58,4% số cổ phiếu đang lưu hành. Do đó, đợt chào bán có thể xảy ra rủi ro cổ phiếu phát hành thêm không được mua hết. Kết quả này phụ thuộc vào những yếu tố như thị trường chứng khoán Việt Nam và nội tại của cổ phiếu IJC.

- ✓ Thị trường chứng khoán Việt Nam gần đây ghi nhận hồi phục tích cực sau khi đã giảm điểm mạnh trong quý I/2020. Việt Nam kiểm soát thành công COVID-19 và đưa ra hàng loạt chính sách tài khóa và tiền tệ hỗ trợ nền kinh tế đã giúp nâng đỡ tâm lý nhà đầu tư. Hiện tại, dòng tiền bắt đáy của khối nhà đầu tư nội, hoạt động mua cổ phiếu quỹ và tăng tỷ lệ nắm giữ của lãnh đạo các công ty niêm yết đã phần nào hấp thụ lực bán của nhà đầu tư nước ngoài. Với nhiều dấu hiệu khả quan như vậy, nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng được kỳ vọng hồi phục bình thường trở lại và sớm lấy lại được đà tăng trưởng. Tuy nhiên mức phục hồi nhanh hay chậm sẽ phụ thuộc khá nhiều vào tình hình cải thiện của các nền kinh tế chủ chốt thế giới.
- ✓ Về cổ phiếu IJC, giá giao dịch của cổ phiếu có nhiều biến động trong năm 2019, lượng giao dịch không quá cao nhưng luôn có độ thanh khoản nhất định.

Với những diễn biến trên, ĐHCĐ Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng thông qua hình thức đấu giá công khai qua Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh. Trong trường hợp kết quả phát hành không đạt được như đề ra, HĐQT sẽ tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác với giá phù hợp tại thời điểm chào bán. Công ty sẽ xin gia hạn thời gian chào bán với UBCKNN nếu thấy cần thiết. Đồng thời, HĐQT sẽ chủ động tìm kiếm thêm nguồn tài trợ khác để bảo đảm huy động đủ phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

4.2. *Rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán*

Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán là đầu tư hoàn thiện dự án Sunflower và Aroma, phần thặng dư khi chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung quy mô vốn hoạt động của công ty. Theo đó, sau khi trừ đi các chi phí phát hành, Công ty sẽ bổ sung toàn bộ nguồn vốn huy động để thanh toán các nghĩa vụ tài chính, pháp lý của 02 dự án, chi phí mua vật tư, nguyên liệu cho các công trình. Việc triển khai dự án luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro như rủi ro chậm tiến độ, khả năng bán hàng, pháp lý... Tuy nhiên, hiện tại cả hai dự án đều đã bán được trên dưới 50%, trong bối cảnh thị trường bất động sản tại Bình Dương đang có những sự tăng trưởng tốt nên các rủi ro này đã được giảm đáng kể. Hơn nữa, với năng lực hoạt động trong ngành và kinh nghiệm từ đội ngũ nhân sự của Công ty, IJC sẽ kiểm soát được những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

5. Rủi ro pha loãng

5.1. *Mức độ pha loãng giá thị trường sau khi chào bán*

Đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng thông qua đấu giá công khai không chịu rủi ro pha loãng giá.

5.2. *Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) sau khi chào bán*

Quy mô đợt phát hành lần này là 80.000.000 cổ phiếu, tương đương 58,35% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Đợt phát hành lần này có thể dẫn tới rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS), công thức tính pha loãng EPS dự kiến như sau:

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

Đợt phát hành làm thay đổi số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân của Công ty. Giả sử Lợi nhuận sau thuế năm 2020 là 244.000.000.000 đồng (theo Kế hoạch kinh doanh trình Đại hội đồng cổ đông), Công ty không có cổ phần ưu đãi.

- Trường hợp Công ty không phát hành thêm cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 137.097.323 cổ phiếu:

$$EPS = \frac{244.000.000.000}{137.097.323} = 1.779 \text{ đồng}$$

- Trường hợp Công ty phát hành thành công 80.000.000 cổ phiếu vào tháng 10/2020, theo đó EPS sẽ thay đổi như sau:

$$\text{EPS} = \frac{244.000.000.000}{(137.097.323 \times 10 + 217.097.323 \times 2)/12} = 1.622 \text{ đồng}$$

5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Công thức tính pha loãng BVPS dự kiến như sau.

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Số lượng cổ phiếu quỹ}}$$

Nếu tốc độ tăng của Số lượng cổ phiếu đã phát hành cao hơn tốc độ tăng Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông thì giá trị sổ sách của cổ phiếu có thể bị pha loãng.

5.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết

Đợt chào bán thêm cổ phiếu tăng vốn lần này là chào bán thêm ra công chúng thông qua đấu giá. Do đó, sau đợt chào bán tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu có thể bị giảm so với thời điểm trước chào bán, nếu cổ đông hiện hữu không tham gia đấu giá trong đợt phát hành lần này.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro những tổn thất trong hoạt động kinh doanh đến từ những quyết định và phương hướng quản trị của Ban điều hành. Rủi ro này được hạn chế ở mức thấp nhất nhờ vào nhân sự trong Ban điều hành là những cán bộ có bề dày kinh nghiệm, nhiều năm gắn bó với Công ty nên có những am hiểu sâu sắc về hoạt động kinh doanh của Công ty.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Do vậy, trong hoạt động của mình, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật luôn chú ý đến các nhân tố có ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh để có những biện pháp xử lý phù hợp nhằm giảm thiểu những thiệt hại có thể có.

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Ông Nguyễn Văn Hùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà Nguyễn Thị Thùy Dương Trưởng Ban kiểm soát

Ông Đỗ Quang Ngôn Tổng Giám đốc

Ông Trịnh Thanh Hùng Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM (BSC)

Bà Ngô Thị Phong Lan Chức vụ: Phó TGD kiêm GD CN HCM

(Giấy ủy quyền số 501/QĐ-BSC ngày 18/06/2020 của TGD Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá, lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:


BĐS	Bất động sản
BKS	Ban kiểm soát
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
Cổ phiếu	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
CN	Chi nhánh
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
CNTT	Công nghệ thông tin
CTCP	Công ty Cổ phần
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
GTGT	Giá trị gia tăng
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	Hội đồng quản trị
ISO	Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng
KCN	Khu công nghiệp
KDC	Khu dân cư
KTT	Kế toán trưởng
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
MTV	Một thành viên
NH TMCP	Ngân hàng Thương mại Cổ phần
NH TMCP ĐT&PT VN	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
TGD	Tổng giám đốc

TSCĐ	Tài sản cố định
TSLĐ	Tài sản lưu động
TNCN	Thu nhập cá nhân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành, Công ty, Becamex IJC hay IJC	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Tổ chức tư vấn, BSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
TTLKCK	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	Vốn chủ sở hữu

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Tên tiếng Anh:	Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ hiện nay:	1.370.973.230.000 đồng (<i>Một nghìn ba trăm bảy mươi tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng</i>)
Trụ sở chính:	Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Điện thoại/Fax:	(0274) 3848 789 Fax: (0274) 3848 678
Email:	info@becamexijc.com
Website:	www.becamexijc.com
Giấy CNĐKKD:	Giấy CNĐKDN số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017
Ngành nghề kinh doanh:	<ul style="list-style-type: none">- Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông;- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;- Xây dựng công trình giao thông;- Thi công điện dân dụng và công nghiệp;- Tư vấn các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Giám sát xây dựng các công trình giao thông;- Xây dựng các công trình công cộng;- Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng;- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng. Dịch

- vụ nhà ở công nhân. Mua bán, chuyển nhượng, thuê, mua bất động sản;
- Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức BOT, BT;
 - Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
 - Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
 - Khai thác khoáng sản. Chế biến khoáng sản;
 - Sản xuất vật liệu xây dựng;
 - Sản xuất các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;
 - Mua bán vật liệu xây dựng;
 - Mua bán các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn. Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất tiêu dùng
 - Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
 - Dịch vụ trồng cây xanh, vườn hoa, cây cảnh;
 - Dịch vụ chăm sóc cây xanh, vườn hoa, cây cảnh;
 - Thu gom rác thải, vệ sinh môi trường;
 - Xử lý rác thải, vệ sinh môi trường;
 - Thi công lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
 - Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thí nghiệm vật liệu xây dựng;
 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
 - Kinh doanh thiết bị xây dựng và máy cơ giới.

1.2 Lịch sử hình thành và phát triển

Năm 2007 Chuyển đổi dự án Quốc lộ 13 thành Công ty Cổ phần

UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1131/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp thành CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) với mức vốn điều lệ ban đầu là 337,47 tỷ đồng.

Năm 2008 Tăng vốn điều lệ lần 1

Tăng vốn điều lệ lần đầu từ 337,47 tỷ đồng lên 548,389 tỷ đồng. Becamex IJC được Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương công nhận đủ điều kiện hoạt động sàn giao dịch bất động sản.

Năm 2009	Trở thành công ty đại chúng Được UBCKNN công nhận là công ty đại chúng. Được tổ chức Bureau Veritas cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008.
Năm 2010	Cổ phiếu IJC chính thức được niêm yết Cổ phiếu Becamex IJC chính thức được niêm yết tại SDGCK Tp.HCM (HOSE) ngày 05/04/2010, số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu: 54.838.905 cổ phiếu. Mã chứng khoán: IJC
Năm 2011	Tăng vốn điều lệ lần 2 Tăng vốn điều lệ từ 548,389 tỷ đồng lên 2.741 tỷ đồng. Chính thức niêm yết bổ sung 219.355.620 cổ phiếu phát hành thêm trên SGDCCK Tp.HCM theo quyết định số 45/2011/QĐ-SGDHCM ngày 18/04/2011. Thành lập chi nhánh tại Tp. Hà Nội.
Năm 2012	Thành lập công ty trực thuộc Thành lập Công ty TNHH MTV IJC do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ.
Năm 2014	Thành lập thêm công ty trực thuộc Thành lập Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex, do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ. Đổi tên Công ty TNHH MTV IJC thành Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex.
Năm 2015	Chấm dứt hoạt động các chi nhánh Chấm dứt hoạt động chi nhánh của Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh và Tp. Hà Nội
Năm 2016	Giảm vốn điều lệ Thực hiện các thủ tục để giảm vốn điều lệ theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016, từ 2.741 tỷ đồng xuống 1.371 tỷ đồng

1.3 Một số thành tích nổi bật

Với 13 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã đạt được các thành tích, danh hiệu như sau:

- Đạt thành tích Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2012 “Đã năng động, sáng tạo, đoàn kết thống nhất, vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất kinh doanh và phát triển bền vững” do Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương trao tặng;
- Doanh nghiệp đạt hệ thống quản lý chất lượng ISO 9008:2000 cho hoạt động thu phí và kinh doanh BĐS;
- Doanh nghiệp niêm yết có quan hệ nhà đầu tư tốt nhất qua các năm: 2013, 2014, và 2015;

- Top 1000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2013 và 2014;
- Nhận giấy khen của Cục thuế tỉnh Bình Dương trao tặng vì đã có thành tích thực hiện tốt chính sách thuế năm 2015, 2016, 2017, và 2018;
- Là doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin năm 2016 do Vietstock bình chọn;
- Được vinh dự đứng trong bảng xếp hạng Profit 500 - Top 500 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018 theo bình chọn của Viet Nam Report.
- Được vinh dự đứng trong bảng xếp hạng Fast 500 - Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2020.

2. Cơ cấu tổ chức

2.1. Trụ sở chính

Địa chỉ:	Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Điện thoại:	(0274) 3848 789
Fax:	(0274) 3848 678

2.2. Công ty mẹ:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP

Địa chỉ:	Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Điện thoại:	(0274) 3848 789
Fax:	(0274) 3848 678
Tỷ lệ nắm giữ IJC (31/12/2019):	78,8%, tương đương 1.080 tỷ đồng

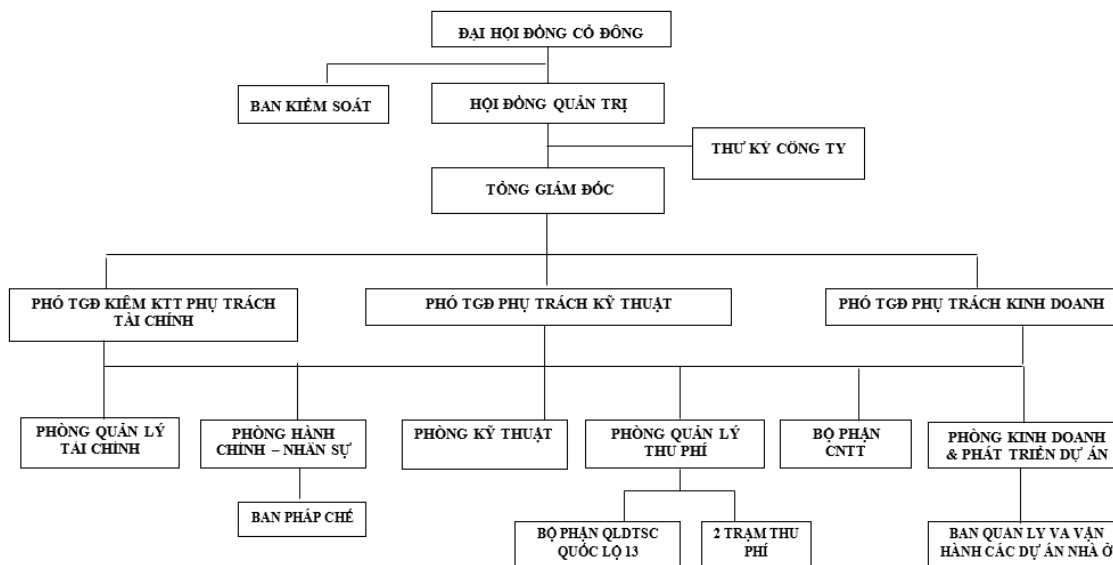
2.3. Công ty con:

Danh sách công ty con (các thông tin tại thời điểm 31/12/2019):

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ IJC sở hữu
1.	Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Becamex Tower 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	20.000.000.000	100%
2.	Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Becamex Hotel 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	12.000.000.000	100%

3. Cơ cấu bộ máy quản lý

Hình 1: Cơ cấu tổ chức và quản lý của IJC



Nguồn: IJC

3.1. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có quyền thông qua quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển và kế hoạch phát triển kinh doanh hàng năm của Công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; và các quyền hạn khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị (HĐQT)

Là cơ quan quản lý Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt cho ĐHĐCĐ quản trị Công ty giữa hai kỳ ĐHĐCĐ và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Số lượng thành viên HĐQT Công ty ít nhất là 05 người, nhiều nhất là 11 người, nhiệm kỳ 05 năm. Số lượng thành viên HĐQT mỗi nhiệm kỳ do ĐHĐCĐ quyết định. Thành viên HĐQT do ĐHĐCĐ bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm. Hiện tại, HĐQT của IJC gồm 07 thành viên.

3.3. Ban kiểm soát (BKS)

Gồm 03 đến 05 thành viên, do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ là 5 năm. Thành viên BKS là những người thay mặt cổ đông để kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành

hoạt động kinh doanh Công ty, trong ghi chép sổ sách kế toán tài chính của Công ty nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp cho các cổ đông. Hiện tại, BKS của IJC gồm 03 thành viên.

3.4. Ban Tổng Giám đốc (TGD)

Là cấp quản lý điều hành hoạt động của Công ty, đứng đầu là Tổng Giám đốc do HĐQT lựa chọn và bổ nhiệm; chủ động điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả theo Nghị quyết của HĐQT, Điều lệ công ty, quy định của UBCKNN, SGĐCK và pháp luật. Hiện tại, Ban TGD của IJC gồm 04 thành viên.

3.5. Các phòng/ban nghiệp vụ:

- **Phòng Quản lý tài chính:** Thu thập và xử lý thông tin có liên quan đến nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong Công ty. Tham mưu cho Ban lãnh đạo công ty về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh; Tham mưu cho Ban lãnh đạo công ty trong công tác quản lý, sử dụng vốn đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của công ty được diễn ra liên tục; Phân tích, đánh giá tài chính của các dự án, công trình trước khi trình lãnh đạo Công ty quyết định;
- **Ban Pháp chế:** Tham mưu về mặt pháp lý đối với các hợp đồng, soạn thảo các hợp đồng của Công ty; Cập nhật, rà soát, phổ biến các văn bản pháp lý mới ban hành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty; Báo cáo lãnh đạo Công ty những vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đề xuất biện pháp xử lý, khắc phục hoặc phòng ngừa các rủi ro pháp lý;
- **Phòng Hành chính – Nhân sự:** Tham mưu cho Ban TGD trong việc tổ chức bộ máy hoạt động và bố trí lao động phù hợp với yêu cầu phát triển của công ty; Đề xuất phương án lương, các quy chế thưởng phạt và các chế độ phúc lợi cho người lao động; Quản trị văn phòng; Quản lý môi trường làm việc;
- **Phòng Kỹ thuật:** Quản lý về kỹ thuật các công trình; Quản lý công tác xây dựng; Tổ chức thực hiện mời thầu, tham mưu lựa chọn nhà thầu; Lập hoặc thuê tư vấn lập thiết kế, dự toán công trình; Tổ chức hoặc thuê tư vấn giám sát, giám định kỹ thuật công trình;
- **Phòng Quản lý thu phí:** Quản lý và tổ chức khai thác dự án BOT Quốc Lộ 13; Tổ chức, điều hành, quản lý hoạt động hai trạm thu phí; Quản lý, giám sát, kiểm tra công tác hậu kiểm; Quản lý, tổ chức việc duy tu, sửa chữa Quốc Lộ 13.
- **Bộ phận CNTT:** Quản lý hệ thống mạng, máy tính, hệ thống máy móc thiết bị tại trạm; Quản lý và duy trì sự hoạt động ổn định của website; Quản lý về mặt kỹ thuật toàn bộ các thiết bị tin học trong Công ty, bảo đảm sự hoạt động liên tục, thông suốt của hệ thống; Quản lý các phần mềm và hỗ trợ kỹ thuật cho người sử dụng khi có yêu cầu.
- **Phòng Kinh doanh và Phát triển dự án:** Xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện, kiểm tra các hoạt động kinh doanh; Quản lý và phát triển dự án; Quản lý thực hiện hợp đồng liên quan đến việc kinh doanh bất động sản; Tiếp thị và chăm sóc khách hàng; Tham mưu cho Ban TGD và tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn về các giao dịch và hoạt động

kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân tham gia trong thị trường bất động sản; Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản, quản lý bất động sản.

4. Danh sách cổ đông

4.1. Cơ cấu cổ đông

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng % VDL	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông trong nước	135.104.915	98,5%	2.047
	Cá nhân trong nước	20.251.264	14,7%	2022
	Tổ chức trong nước	114.853.651	83,8%	25
2	Cổ đông nước ngoài	1.992.408	1,5%	57
	Cá nhân nước ngoài	387.846	0,3%	39
	Tổ chức nước ngoài	1.604.562	1,2%	18
	Tổng cộng (=1+2)	137.097.323	100,0%	2.104

Nguồn: IJC cập nhật ngày 29/05/2020

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng %VDL
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Số 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	108.033.003	78,8%
	Tổng cộng		108.033.003	78,8%

Nguồn: IJC cập nhật ngày 29/05/2020

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành; những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối; những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1. Danh sách công ty con và những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex (BTI)

- Giấy CNĐKKD số 3702280392 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/06/2014, thay đổi lần thứ 1 ngày 16/01/2018.
- Địa chỉ: Becamex Tower 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.
- Vốn điều lệ (31/12/2019): 20.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ vốn điều lệ sở hữu bởi IJC (31/12/2019): 100%

Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI)

- Giấy CNĐKKD số 3701906616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/08/2011, thay đổi lần thứ 07 ngày 05/04/2016.
- Địa chỉ: Becamex Hotel 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Website: becamexhotel.com.vn
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.
- Vốn điều lệ (31/12/2019): 12.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ vốn điều lệ sở hữu bởi IJC (31/12/2019): 100%

5.2. *Danh sách công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành*

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP

- Giấy CNĐKKD số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, thay đổi gần nhất lần thứ 6 ngày 15/07/2019.
- Địa chỉ: 8 Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Số điện thoại: (0274) 3 822 655 Fax: (0274) 3 822 713
- Website: becamex.com.vn
- Ngành nghề kinh doanh chính: đầu tư và xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, Khu dân cư, đô thị và hạ tầng giao thông.
- Vốn điều lệ (31/12/2019): 10.350 tỷ đồng.
- Tỷ lệ nắm giữ tại IJC (31/12/2019): 78,8%, tương đương 1.080 tỷ đồng.

6. Giới thiệu về quá trình tăng/giảm vốn điều lệ

Bảng 3: *Quá trình tăng/giảm vốn điều lệ của IJC*

Đơn vị: tỷ đồng

Thời gian	Trước khi thay đổi vốn	Giá trị tăng/giảm vốn	Sau khi thay đổi vốn
2008	337.470.000.000	210.919.050.000	548.389.050.000
2011	548.389.050.000	2.193.556.200.000	2.741.945.250.000
2017	2.741.945.250.000	(1.370.972.020.000)	1.370.973.230.000

✚ Vốn điều lệ hiện tại lúc đăng ký Giấy ĐKCNĐN lần đầu của IJC là **337.470.000.000 đồng**


✚ **Tăng vốn từ 337.470.000.000 đồng lên 548.389.050.000 đồng**

Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu phát hành:	21.091.905 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành thành công:	21.091.905 cổ phiếu (<i>chiếm 100% tổng số lượng chào bán</i>)
Tổng giá trị phát hành thành công:	210.919.050.000 đồng
Hình thức phát hành:	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Mục đích phát hành:	Đầu tư dự án Becamex City Center và nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh, khả năng cạnh tranh của Công ty
Căn cứ phát hành:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ của CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ngày 28/06/2007 - Nghị quyết HĐQT ngày 15/11/2007 thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 337,47 tỷ đồng lên 550 tỷ đồng - Công văn số 14/2008/CV-IJC ngày 15/02/2008 giải trình về việc phát hành cổ phiếu ra công chúng không đúng quy định - Quyết định số 39/QĐ-TT ngày 04/04/2008 của Thanh tra UBCKNN V/v phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán

✚ **Tăng vốn từ 548.389.050.000 đồng lên 2.741.945.250.000 đồng**

Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu phát hành:	219.355.620 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành thành công:	219.355.620 cổ phiếu (<i>chiếm 100% tổng số lượng chào bán</i>)
Tổng giá trị phát hành thành công:	2.193.556.200.000 đồng

Hình thức phát hành:	Chào bán cho các cổ đông hiện hữu
Mục đích phát hành:	Đầu tư vào dự án Khu đô thị IJC tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc khu Liên hợp – Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương.
Căn cứ phát hành:	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết HĐQT ngày 29/09/2010 thông qua việc trình và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng vốn điều lệ từ 548.389.050.000 đồng lên 2.741.945.250.000 đồng- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2010 về việc Thông qua chủ trương đầu tư dự án và phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 768/UBCK-GCN do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 29/12/2010

 **Giảm vốn từ 2.741.945.250.000 đồng xuống 1.370.973.230.000 đồng**

Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu chào mua:	139.194.525 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào mua:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào mua thành công:	137.097.202 cổ phiếu (<i>chiếm 98,49% tổng số lượng chào mua</i>)
Tổng giá trị chào mua thành công:	1.370.972.020.000 đồng
Hình thức thực hiện:	Chào mua công khai
Mục đích giảm vốn:	Giảm vốn để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với quy mô hoạt động và điều kiện kinh doanh tại công ty
Căn cứ thực hiện:	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2016 thông qua phương án giảm

vốn điều lệ 2.741.945.250.000 đồng xuống còn 1.350.000.000.000 đồng

- Nghị quyết HĐQT số 07/NQ-HĐQT ngày 06/09/2016 về việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để điều chỉnh phương án giảm vốn điều lệ
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016 về việc điều chỉnh phương án giảm vốn điều lệ của Công ty
- Công văn số 8561/UBCK-QLCB ngày 28/12/2016 của UBCKNN V/v giảm vốn điều lệ tại IJC

✚ Vốn điều lệ hiện tại của IJC là **1.370.973.230.000 đồng** (Một nghìn ba trăm bảy mươi tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng) theo Giấy CNĐKDN số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Hoạt động kinh doanh tạo doanh thu chính của Công ty gồm:

- **Kinh doanh BĐS:** là hoạt động kinh doanh có đóng góp lớn nhất vào cơ cấu tổng doanh thu của Công ty, trung bình trên 50% tỷ trọng tổng doanh thu. Hiện nay IJC là một trong những nhà phát triển bất động sản dân dụng hàng đầu tại Bình Dương với quỹ đất lớn và các sản phẩm đa dạng trong khác phân khúc từ bình dân, trung bình cho đến cao cấp.

Với vị thế là đối tác tin cậy trong nhiều năm của Becamex, VSIP và IJC luôn được ưu tiên nhận chuyển nhượng các khu đất có vị trí đắc địa tập trung tại khu vực thành phố mới Bình Dương và các khu đất liền kề các khu công nghiệp có quy mô lớn ở khu vực Bình Dương, Bình Phước do hai đơn vị này phát triển. Chính sách của công ty là tập trung phát triển quỹ đất xoay quanh các khu công nghiệp của Becamex, VSIP, cũng như các đơn vị khác nhằm cung cấp trọn gói các dịch vụ bất động sản, thương mại, dịch vụ cho khách hàng. Do phát triển song hành với các khu công nghiệp nên IJC hoàn toàn không mất thời gian, chi phí để phát triển quỹ đất do đất đã được các đơn vị phát triển khu công nghiệp hoàn thiện về giải phóng mặt bằng cũng như xây dựng hạ tầng. Điều này đã giúp doanh nghiệp không phải chịu các rủi ro về giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến quá trình triển khai dự án.

Công ty là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn, có thể kể đến như

Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích kinh doanh còn lại (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
Dự án đã triển khai						
Dự án Khu dân cư IJC Vĩnh Tân	Xã Vĩnh Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	389.475	252.954	-	586,0	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án đất tái định cư E44, E34, D17	TX. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	10.652	10.652	-	15,3	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án Suối Tre – Tân Bình	Xã Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	133.755	133.755	-	165,5	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án phố thương mại IJC	TX. Bến Cát, tỉnh Bình Dương	43.877	43.877	-	203,7	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án phố thương mại IJC Mỹ Phước 3 (L55)	P. Thới Hòa, TX. Bến Cát, tỉnh Bình Dương	12.670	12.670	-	12,8	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án Nhà ở xã hội A59, A13, B43	Huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	20.425	20.425	-	137,4	Dự án đã kinh doanh hoàn tất
Dự án đang triển khai kinh doanh						
Dự án The Green River	P. Thới Hòa, TX. Bến Cát, tỉnh Bình Dương	571.931	571.931	80.893	476,3	Dự án đang triển khai kinh doanh
Khu tái định cư Hòa Lợi G5, G7, G8, G23, G27	Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	44.175	44.175	25.807	220,9	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án khu biệt thự cao cấp Sunflower Villa	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	53.746	53.517	39.366	1.181,9	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án căn hộ cao cấp IJC Aroma	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	21.388	21.388	9.838	900,1	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án phố thương mại Princetown	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	6.462	6.462	490	355,5	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án khu đô thị IJC	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	236.961	236.961	49.365	6.568,0	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án Khu dân cư IJC Hòa Lợi (F1-F16)	Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	146.882	146.882	138.933	1.470	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án Nhà ở xã hội D9, D3, D10, D5, D3A	TX. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	29.679	29.679	5.623	264,3	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án nhà ở công nhân Bàu Bàng	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	20.684	20.684	3.142	73,8	Dự án đang triển khai kinh doanh
Dự án dự kiến triển khai kinh doanh						

Dự án Princetown mở rộng	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	36.364	36.364	36.364	725,0	Dự án chuẩn bị triển khai kinh doanh
Dự án Sunflower mở rộng	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	52.728	52.728	52.728	1.457	Dự án chuẩn bị triển khai kinh doanh
Khu tái định cư Hòa Lợi	P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	66.267	66.267	66.267	165,7	Dự án chuẩn bị triển khai kinh doanh
Dự án Khu dân cư Ấp 5C Bàu Bàng	Huyện Bàu Bàng , tỉnh Bình Dương	143.424	143.424	143.424	376,8	Dự án chuẩn bị triển khai kinh doanh
Dự án nhà ở công nhân IJC Bình Phước	Huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước	26.012	26.012	26.012	196,8	Dự án chuẩn bị triển khai kinh doanh
Tổng cộng		2.067.558	1.949.694	678.252	15.540,2	

Nguồn: IJC

Tổng quỹ đất còn có thể kinh doanh của IJC là **gần 68ha**. Trong đó có **35ha** thuộc các dự án đang triển khai kinh doanh, còn lại **33ha** thuộc các dự án chuẩn bị kinh doanh. Tất cả các khu đất này đều đã được IJC ký hợp đồng mua bán với đối tác tại thời điểm nhiều năm trước đây, khi giá đất tại Bình Dương vẫn còn ở mức thấp. Đến thời điểm hiện tại, với việc thị trường bất động sản Bình Dương đã có những tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm vừa qua và được dự báo tiếp tục phát triển do những yếu tố thuận lợi trong thời gian tới, việc sở hữu quỹ đất lớn sẵn sàng kinh doanh, với các sản phẩm đa dạng phân khúc có thể mang về nguồn thu không nhỏ cho IJC trong những năm tới.

Vị trí một số dự án tiêu biểu do IJC làm chủ đầu tư:



- | | |
|---|--|
| 1 Dự án Biệt thự Sunflower | 6 Dự án tái định cư và nhà ở xã hội Tân Uyên |
| 2 Dự án Chung cư IJC AROMA | 7 Dự án khu dân cư Suối Tre – Tân Bình |
| 3 Dự án Khu đô thị IJC | 8 Dự án Phố thương mại IJC |
| 4 Dự án Phố thương mại Prince Town | 9 Dự án khu dân cư The Green River |
| 5 Dự án Khu dân cư IJC Hòa Lợi (F1-F16) | 10 Dự án nhà ở công nhân, khu dân cư Bầu Bàng |
| * Các dự án sắp triển khai | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dự án Sunflower mở rộng • Dự án Prince Town mở rộng • Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi | |

- **Thu phí giao thông:** là hoạt động đem lại doanh thu đứng thứ 2 trong cơ cấu tổng doanh thu. Thu phí giao thông là hoạt động kinh doanh chính của IJC từ ngày thành lập. Nguồn thu của hoạt động này đến từ việc thu phí từ 02 trạm BOT trên Quốc lộ 13 đặt tại địa bàn Thị xã Thuận An và Tp. Thủ Dầu Một, có thời hạn thu phí đến năm 2037. Hoạt động này mang lại cho IJC hơn 260 tỷ đồng doanh thu mỗi năm với biên lợi nhuận gộp trên 80%. Với đặc thù là vùng công nghiệp trọng điểm của khu vực phía Nam, lưu lượng xe qua lại trên tuyến đường này là rất lớn. Vì vậy hoạt động thu phí đã mang lại nguồn thu ổn định và đáng kể cho IJC trong thời gian vừa qua. Theo tổng kết lượng xe lưu thông qua hai trạm đạt 20,35 triệu lượt xe, tăng 7,27% so với lưu lượng năm 2018 là 18,97 triệu lượt xe. Hiện nay Bình Dương đang tích cực phối hợp với TP.HCM và Đồng Nai để đẩy nhanh tiến độ nhiều dự án giao thông liên kết vùng. Trong đó, hai dự án quy mô lớn nhất là mở rộng quốc lộ 13 và kéo dài tuyến metro số 1 từ TP.HCM về đến thành phố mới Bình Dương. Bình Dương cũng đang phát triển các khu công nghiệp lớn ở phía Bắc mà trọng điểm là khu khoa học – công nghệ Bàu Bàng rộng 900ha; quy hoạch đô thị giáo dục Cồng Xanh 600ha ở Tân Uyên, xây dựng Đại học quốc tế Việt Đức tại thị xã Bến Cát với quy mô lớn nhất Việt Nam... Với tiềm năng khu vực tiếp tục được ưu tiên phát triển hạ tầng với nhiều dự án quy mô như vậy, hoạt động thu phí trên Quốc lộ 13 dự kiến tiếp tục là nguồn thu ổn định cho IJC trong những năm tiếp theo.

	2015	2016	2017	2018	2019
Lưu lượng xe qua trạm (đơn vị: lượt xe)	15,2 triệu	16,5 triệu	18 triệu	18,97 triệu	20,35 triệu

- **Xây dựng:** hoạt động xây dựng được IJC ghi nhận doanh thu chủ yếu từ hai mảng thi công hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương gồm các dự án cho các công ty như: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, Công ty TNHH Becamex Tokyu, Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore...
- **Kinh doanh BĐS đầu tư:** Doanh thu của hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư được ghi nhận từ việc cho thuê một số tầng của TTTM tòa nhà Becamex Tower và cho thuê tầng trệt block B tòa nhà IJC Aroma. Cuối năm 2019, doanh thu hợp nhất mảng này đạt 22 tỷ đồng, tăng 7% so với cuối kỳ 2018.
- **Hoạt động hợp tác kinh doanh:** ghi nhận từ việc hợp tác đầu tư xây dựng dự án Becamex City Center. Đây là dự án hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP với quy mô diện tích trên 61.000 m² và có tổng mức đầu tư lên đến 2.500 tỷ VND. Dự án Becamex City Center là một khu phức hợp các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác.

- **Các hoạt động kinh doanh khác:** doanh thu hoạt động kinh doanh khác được ghi nhận chủ yếu từ doanh thu hoạt động của 02 đơn vị thành viên - Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex và Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex.

Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex: đây là công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh nhà hàng khách sạn. Hiện công ty đang vận hành 02 khách sạn tại khu vực Tp. Thủ Dầu Một và Thành phố mới, cụ thể:

Khách sạn Becamex Hotel Thủ Dầu Một

Địa chỉ: 230 Đại Lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương

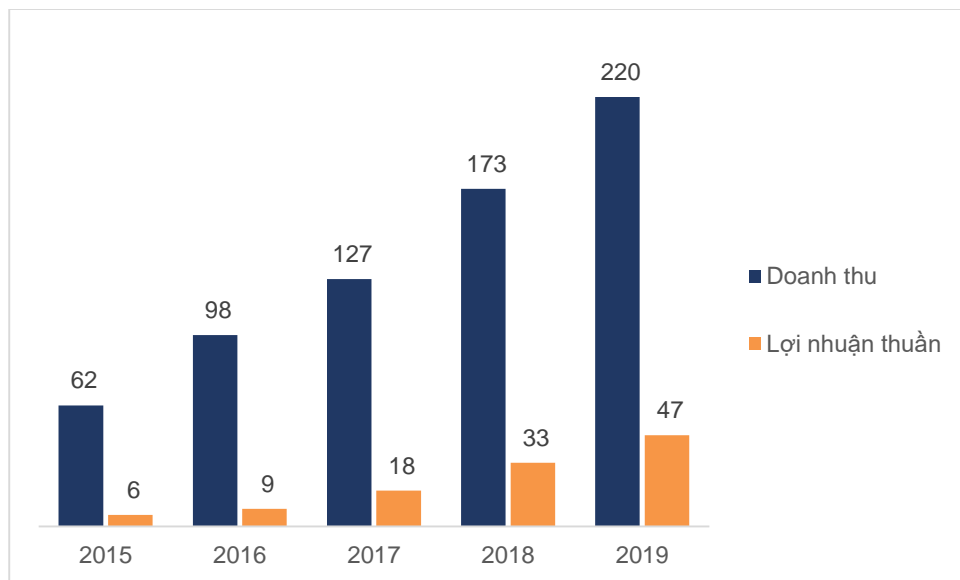
Mô tả: Khách sạn, căn hộ dịch vụ gồm 172 phòng tiêu chuẩn 3 sao.

Khách sạn Becamex Hotel New city

Địa chỉ: Lô B2, Đường Hùng Vương, P. Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mô tả: Khách sạn, căn hộ dịch vụ 323 phòng tiêu chuẩn 4 sao quốc tế.

Hình: Doanh thu – Lợi nhuận BTI giai đoạn 2015 - 2019

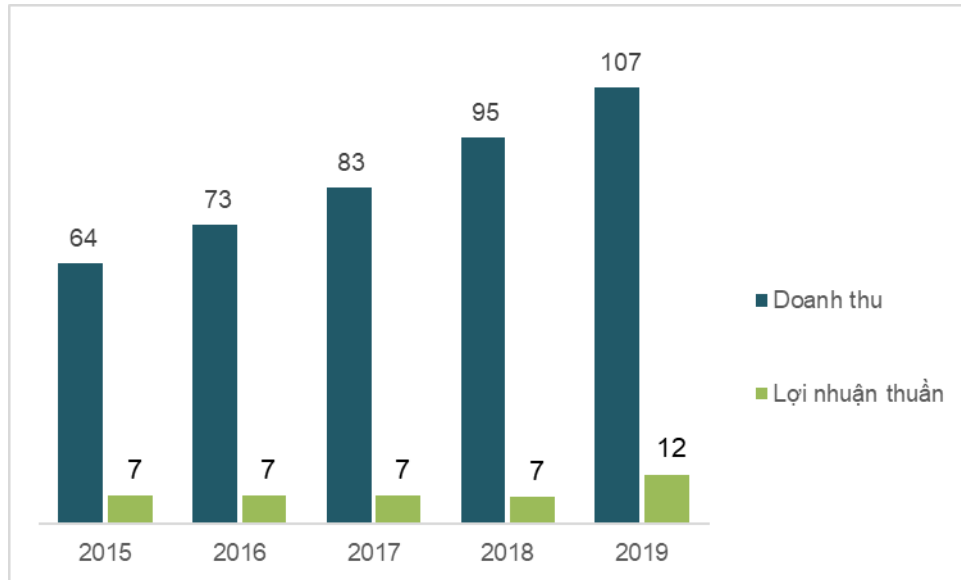


Hai khách sạn của IJC với đối tượng khách hàng chủ yếu là các chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp lân cận như VSIP 2, VSIP 2 mở rộng, VSIP 3, Mapletree, Kim Huy, v.v với tỷ lệ lấp đầy từ 65-85% đã mang lại nguồn thu không nhỏ cho IJC trong những năm vừa qua. Hoạt động kinh doanh giai đoạn 2015 – 2019 tăng trưởng mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng bình quân CAGR lên đến 40%/năm, biên lợi nhuận trung bình đạt 20%. Doanh thu năm 2019 đạt 220 tỷ đồng, tăng 27% so với năm 2018, tăng trưởng doanh thu chủ yếu tập trung ở hai mảng chính là hoạt động nhà hàng và hoạt động khách sạn. LNTT và LNST lần lượt đạt gần 59 tỷ đồng và 47 tỷ đồng tăng 43% so với năm 2018.

Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex: là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực Cho thuê mặt bằng, bán lẻ, du lịch với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh văn phòng cho thuê và kinh doanh trung tâm thương mại tại tháp văn phòng Becamex Tower.

Hiện tại với trên 15.000 m² diện tích sàn cho thuê tại vị trí đắc địa, mặt tiền Đại Lộ Bình Dương, tỷ lệ lấp đầy lên đến 95% đối với khu vực trung tâm thương mại và 80% đối với khu vực văn phòng, Becamex Tower đang là khu tập trung nhiều doanh nghiệp tại khu vực Thủ Dầu Một. Việc kinh doanh văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại hàng năm đem về khoản thu không nhỏ cho công ty.

Hình: Doanh thu – Lợi nhuận BHI giai đoạn 2015 - 2019



Trong cùng năm 2019, Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex có doanh thu ở mức 107 tỷ đồng, tăng hơn 9% so với năm 2018, tăng trưởng doanh thu chủ yếu tập trung ở hai mảng chính là kinh doanh dịch vụ văn phòng cho thuê và kinh doanh trung tâm thương mại. LNTT và LNST lần lượt đạt trên 15 tỷ đồng và 12 tỷ đồng, tăng 78% so với năm 2018. Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu giai đoạn 2015 – 2019 đạt 14%/năm, biên lợi nhuận gộp trung bình đạt 10%.

- Một số hình ảnh về các dự án của Công ty:

**Biệt thự Sunflower I
(Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)**



**Dự án Phố thương mại Princetown
(Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)**



Trạm thu phí trên Quốc lộ 13



**Nhà ở Xã hội block K6 Khu dân cư
Việt Sing (Thuận An, Bình Dương)**



**Dự án IJC Aroma
(Trung tâm Thành phố mới Bình Dương)**



**Becamex City Center
(Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)**



a. Cơ cấu Doanh thu

Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu hợp nhất từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản Mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
DT bán vé cầu đường	265.831	20,11%	285.892	17,26%	124.858	8,00%
DT kinh doanh BĐS	601.744	45,53%	938.936	56,70%	1.301.183	83,33%
DT kinh doanh BĐS đầu tư	20.521	1,55%	22.022	1,33%	9.809	0,63%
DT hoạt động xây dựng	173.525	13,13%	83.242	5,03%	25.483	1,63%
DT hoạt động hợp tác kinh doanh	17.161	1,30%	18.073	1,09%	7.961	0,51%
DT khác	242.923	18,38%	307.798	18,59%	92.270	5,91%
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.321.704	100,00%	1.655.963	100,00%	1.561.564	100,00%

Nguồn: IJC

Trong năm 2019, CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật đạt được kết quả kinh doanh ấn tượng với tổng doanh thu hợp nhất là 1.656 tỷ đồng, tăng trưởng 25% so với kết quả kinh doanh năm 2018. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thu phí cầu đường, và kinh doanh khác (chủ yếu là lĩnh vực nhà hàng, khách sạn của hai công ty con) là ba lĩnh vực đóng góp nhiều nhất vào tổng doanh thu hợp nhất, lần lượt ở mức 57%, 17%, và 19%. Năm 2019, doanh thu kinh doanh BĐS chứng kiến sự tăng trưởng mạnh nhất – tăng 56% so với giá trị năm 2018, được ghi nhận từ các dự án như: Khu đô thị IJC, Dự án G10 Bàu Bàng, Khu dân cư áp 5B Thới Hòa, Nhà ở xã hội A13... Trong khi đó, doanh thu hoạt động xây dựng giảm 52% vì nguyên nhân do một số dự án chủ đầu tư tạm ngưng triển khai làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh.

Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản Mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
DT bán vé cầu đường	265.831	24,75%	285.904	21,14%	124.858	8,45%
DT kinh doanh BĐS	601.744	56,02%	938.936	69,42%	1.301.183	88,09%
DT kinh doanh BĐS đầu tư	4.920	0,46%	4.920	0,36%	2.176	0,15%
DT hoạt động xây dựng	173.525	16,16%	83.242	6,15%	25.483	1,73%
DT hoạt động hợp tác kinh doanh	17.161	1,60%	18.073	1,34%	7.961	0,54%
DT khác	10.933	1,02%	21.419	1,58%	15.464	1,05%
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.074.113	100,00%	1.352.494	100,00%	1.477.125	100,00%

Nguồn: IJC

Xét về kết quả kinh doanh của công ty mẹ, tổng doanh thu tại 31/12/2019 đạt 1.352,5 tỷ đồng, tăng 26% so với kỳ trước. Trong cơ cấu doanh thu công ty mẹ, lĩnh vực chiếm tỷ trọng cao nhất trong doanh thu của công ty mẹ là kinh doanh bất động sản, ở mức 69% tổng doanh thu. Đóng góp vào tổng doanh thu đứng sau hoạt động kinh doanh BĐS là doanh thu từ thu phí cầu đường và thi công xây dựng, lần lượt chiếm 21% và 6% tổng doanh thu.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản Mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp vé cầu đường	214.222	45,70%	236.632	44,01%	100.164	33,49%
Lợi nhuận gộp kinh doanh BĐS	175.276	37,39%	175.254	32,60%	182.842	61,13%
Lợi nhuận gộp kinh doanh BĐS đầu tư	8.748	1,87%	8.655	1,61%	3.425	1,15%
Lợi nhuận gộp hoạt động xây dựng	3.859	0,82%	(49)	(0,01%)	672	0,22%
Lợi nhuận gộp hoạt động hợp tác kinh doanh	(7.646)	(1,63%)	(7.178)	(1,34%)	(1.223)	(0,41%)
Lợi nhuận gộp khác	74.264	15,84%	124.313	23,13%	13.212	4,42%
Lợi nhuận gộp	468.724	100,00%	537.627	100,00%	299.092	100,00%

Nguồn: IJC

Lợi nhuận gộp của mảng thu phí giao thông luôn có giá trị cao nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất trong giai đoạn 2018-2019, đạt mức 236,62 tỷ đồng và chiếm tỷ trọng 44% tại 31/12/2019. Tuy đóng góp nhiều nhất vào tổng doanh thu hợp nhất, nhưng hoạt động kinh doanh BĐS có lợi nhuận gộp hợp nhất thấp hơn hoạt động thu phí cầu đường, chiếm khoảng 33% tổng lợi nhuận gộp. Trong năm 2019, lợi nhuận gộp của hai mảng thi công xây dựng và hợp tác kinh doanh ở mức âm. Đối với hoạt động thi công xây dựng, như đã nêu trong phần phân tích doanh thu hợp nhất, trong năm 2019 của lợi nhuận lĩnh vực này không khả quan là do một số dự án chủ đầu tư tạm ngưng triển khai dự án.

Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản Mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp vé cầu đường	214.222	54,72%	236.632	56,25%	100.164	34,02%
Lợi nhuận gộp kinh doanh BĐS	175.276	44,77%	175.254	41,66%	182.842	62,10%
Lợi nhuận gộp kinh doanh BĐS đầu tư	707	0,18%	837	0,20%	61	0,02%
Lợi nhuận gộp hoạt động xây dựng	3.859	0,99%	(49)	(0,01%)	672	0,23%
Lợi nhuận gộp hoạt động hợp tác kinh doanh	(7.646)	(1,95%)	(7.178)	(1,71%)	(1.223)	(0,42%)
Lợi nhuận gộp khác	5.097	1,30%	15.220	3,62%	11.897	4,04%
Tổng lợi nhuận gộp	391.515	100,00%	420.716	100,00%	294.413	100,00%

Nguồn: IJC

Về cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ, tương tự cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất, mảng thu phí cầu đường và kinh doanh BĐS chiếm tỷ trọng cao nhất.

7.2. Chi phí sản xuất

Bảng 8: Cơ cấu các khoản mục chi phí hợp nhất từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	777.064	62,38%	1.062.189	66,39%	1.241.723	80,59%
Chi phí tài chính	114.074	9,16%	98.788	6,17%	59.157	3,84%
Chi phí bán hàng	42.808	3,44%	47.201	2,95%	19.891	1,29%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	48.694	3,91%	58.243	3,64%	24.022	1,56%
Chi phí khác	8.362	0,67%	13.835	0,86%	8.642	0,56%
Tổng Chi phí	991.002	79,55%	1.280.256	80,03%	1.353.436	87,84%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (DTT)	1.245.788	100,00%	1.599.816	100,00%	1.540.816	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu thuần trong giai đoạn 2018-2019 đều giữ mức 80%. Giá vốn hàng bán trong là loại chi phí có tỷ trọng trên DTT cao nhất trong cơ cấu chi phí, trung bình chiếm 64% DTT trong giai đoạn này. Tỷ trọng trên DTT của các loại chi phí tương đối ổn định trong giai đoạn này. Về giá trị, trừ giá trị chi phí tài chính giảm, giá trị các loại chi phí khác đều

tăng. Do đó, tổng chi phí năm 2019 tăng 29% so năm 2018, đạt mức 1.280 tỷ đồng. Mức tăng này hợp lý so với mức tăng 28% của DTT trong cùng giai đoạn.

Bảng 9: Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty mẹ từ năm 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		6 tháng đầu năm 2020	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	608.820	60,86%	875.634	67,55%	1.161.968	79,78%
Chi phí tài chính	114.074	11,40%	98.786	7,62%	63.186	4,34%
Chi phí bán hàng	38.181	3,82%	35.791	2,76%	15.717	1,08%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.250	2,52%	26.054	2,01%	11.702	0,80%
Chi phí khác	8.115	0,81%	13.507	1,04%	8.491	0,58%
Tổng Chi phí	794.440	79,42%	1.049.771	80,98%	1.261.065	86,59%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (DTT)	1.000.335	100,00%	1.296.349	100,00%	1.456.381	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Tương tự trường hợp cơ cấu chi phí hợp nhất, tổng chi phí công ty mẹ chiếm khoảng 80% DTT. Tỷ trọng trên DTT của giá vốn hàng bán chiếm cao nhất trong cơ cấu chi phí, ở mức 68% DTT cuối năm 2019. Tỷ trọng trên DTT của các loại chi phí đều tương đối ít biến động trong giai đoạn 2018-2019.

7.3. Trình độ công nghệ

- Để xây dựng Becamex IJC là doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh, một trong những giải pháp hàng đầu của IJC là ứng dụng tiến bộ công nghệ, xây dựng hệ thống quản lý kiểm soát chuyên nghiệp trong các lĩnh vực quản lý thu phí và quản lý vận hành dự án nhà ở;
- Trong năm 2019, Công ty cũng chi đầu tư để lắp đặt hệ thống thu phí không dừng tại hai trạm thu phí của công ty trên Quốc lộ 13;
- Về công nghệ và hiệu quả của hệ thống chiếu sáng: Chi phí thấp sáng hàng năm trên tuyến Quốc lộ 13 tại Công ty là khá lớn, nhằm hướng đến việc sử dụng điện tiết kiệm và góp phần bảo vệ môi trường. Từ cuối năm 2018, Công ty đã có những sáng kiến trong việc tiết kiệm năng lượng bằng cách thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử). Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường);
- Trong năm 2020, Công ty chuẩn bị cho việc ứng dụng công nghệ thông tin, đưa vào sử dụng phần mềm văn phòng điện tử E-office nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả trong công tác quản lý.

7.4. Tình hình nghiên cứu và phát triển

Hoạt động nghiên cứu và phát triển Công ty được thể hiện qua việc chú trọng:

- Nghiên cứu các giải pháp nhằm sắp xếp lại vị trí đặt trạm thu phí và nâng cấp lên hệ thống thu phí tự động không dừng;
- Không ngừng nghiên cứu để hoàn thiện quy trình quản lý, kiểm soát chất lượng và tăng cường ứng dụng công nghệ nhằm tăng lưu lượng xe qua các trạm thu phí và kiểm soát chống thất thu;
- Do ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm thi công xây dựng và kinh doanh BĐS, nên Công ty đầu tư chủ yếu cho việc hoàn chỉnh các công nghệ thi công phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng công trình xây lắp để làm ra sản phẩm có chất lượng tốt nhất và đúng kế hoạch tiến độ thi công, sớm đưa công trình vào hoạt động mang lại hiệu quả;
- Xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế thị trường của từng thời kỳ.

7.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Công ty đã hoàn thiện chính sách chất lượng theo những chương trình hoạt động cụ thể sau:

- Chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, chú trọng công tác đào tạo đội ngũ cán bộ tinh thông nghiệp vụ, hoàn thành tốt công việc được giao;
- Không ngừng nâng cao chất lượng quản lý thi công các công trình xây lắp, các gói thầu để đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của chủ đầu tư và nâng cao khả năng đấu thầu của Công ty;
- Công ty luôn quan tâm cải tiến chất lượng sản phẩm và dịch vụ cung ứng để các sản phẩm và dịch vụ do IJC đem đến cho khách hàng phải đảm bảo đạt uy tín - chất lượng - hiệu quả - thân thiện với môi trường và con người;
- Công ty đặt mục tiêu ứng dụng tiên bộ công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý kiểm soát chuyên nghiệp trong việc quản lý vận hành dự án nhà ở;
- Công ty cũng thường xuyên kiểm tra thực hiện công tác duy tu, bảo dưỡng toàn tuyến Quốc lộ 13;
- Hệ thống quản lý chất lượng đã được công nhận đạt tiêu chuẩn ISO 9001:2008 vào năm 2008 bởi tổ chức Bureau Veritas.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

- Tại trụ sở Công ty: là Phòng Kỹ thuật, có nhiệm vụ giúp lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý chất lượng, kỹ thuật, biện pháp thi công, an toàn lao động và nghiệm thu nội bộ công trình.
- Tại vị trí thi công: là mạng lưới các cán bộ kỹ thuật hiện trường, trực tiếp tổ chức thi công theo biện pháp đã được phê duyệt phân cấp công trình theo quy chế, thực hiện thi công đảm bảo chất lượng theo đúng yêu cầu thiết kế và các quy trình, quy phạm do Nhà nước quy định.
- Đối với dịch vụ thu phí: Công ty triển khai áp dụng hệ thống thu phí không dừng theo quyết định số 07/2017/QĐ-TTg ngày 27/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

7.6. Hoạt động Marketing

Là một công ty hoạt động cốt lõi trong lĩnh vực kinh doanh BĐS và thi công xây dựng thì hoạt động Marketing tốt nhất là từ chất lượng sản phẩm BĐS công ty đã cung cấp. Với định hướng phát triển là **“Xây dựng Becamex IJC là doanh nghiệp đi đầu trong các lĩnh vực phát triển dự án bất động sản, khai thác quản lý thu phí giao thông, xây dựng thi công cơ sở hạ tầng”**, Công ty luôn không ngừng nỗ lực xây dựng uy tín trong việc đầu tư và thi công nhiều công trình.

Tính đến cuối năm 2018, Becamex IJC dẫn đầu trong việc xây dựng thương hiệu và giá trị cho các mảng kinh doanh cốt lõi so với các đối thủ cạnh tranh. Trong năm 2019, công ty tiếp tục thực hiện mục tiêu đa dạng hóa danh mục bất động sản, nâng cao tính cạnh tranh, khẳng định thương hiệu trên từng sản phẩm, cũng như chú trọng tăng cường tìm kiếm cơ hội tham gia thi công các công trình xây dựng dân dụng, các công trình hạ tầng.

7.7. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo và nhãn hiệu hiện nay của Công ty:



- Becamex IJC là tên viết tắt của Công ty. IJC cũng là mã chứng khoán của công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.
- Câu “Kiến tạo không ngừng” là phương châm hoạt động và phát triển của Công ty.
- Chính sách chất lượng: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật- Becamex IJC mong muốn đem đến cho khách hàng sản phẩm và dịch vụ với chất lượng tốt nhất, phấn đấu trở thành địa chỉ tin cậy của khách hàng trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng và bất động sản.

7.8. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 10: Danh sách một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Số hợp đồng	Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Ngày ký kết	Tên khách hàng/ đối tác
36/HĐ-F11/2019	HL-F11	12.685.050.000	01/08/2019	Lê Thanh Phong
006/SUN-HĐNT-Đ/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	13.616.220.000	11/02/2020	Nguyễn Thị Phương
007/SUN-HĐNT-Đ/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	21.308.000.000	11/02/2020	Nguyễn Thành Trung
010/SUN-HĐNT-Đ/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	14.354.380.000	26/03/2020	Trần Văn Tịnh
040/SUN-HĐMB/2019	Mua BĐS dự án Sunflower	13.748.400.000	07/05/2019	Lâm Thị Hồng Nga
012/SUN-HĐMB/2016	Mua BĐS dự án Sunflower	16.286.547.000	07/07/2016	Võ Văn Đào- Thân Thị Phương
020/SUN-HĐMB/2018	Mua BĐS dự án Sunflower	16.457.946.000	15/05/2018	Võ Văn Đào- Thân Thị Phương
005/SUN-HĐNT-Đ/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	13.920.700.000	03/01/2020	Nguyễn Thị Thanh Thảo
042/SUN-HĐMB/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	13.665.300.000	17/01/2020	Võ Nguyễn Hồng Hạnh
043/SUN-HĐMB/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	10.809.150.000	18/02/2020	Phạm Minh Thanh
009/SUN-HĐNT-Đ/2020	Mua BĐS dự án Sunflower	15.718.560.000	26/02/2020	Trần Văn Út
VSIP/CON/19041	Thi công xây dựng nhà	66.391.689.517	23/12/2019	Công ty Liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
VSIP/CON/18017	Thi công xây dựng nhà	44.263.096.691	26/04/2018	Công ty Liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
VSIP/CON/18016	Thi công xây dựng nhà	42.954.762.239	26/04/2018	Công ty Liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
135/2015/HĐXD/IJC-IDC	Thi công xây dựng nhà ở xã hội VSIP block K1	88.181.955.400	09/09/2014	TCT Đầu tư & Phát triển Công nghiệp
332/2015/HĐXD/IJC-IDC	Thi công xây dựng nhà ở xã hội VSIP block K2	88.181.955.400	09/09/2014	TCT Đầu tư & Phát triển Công nghiệp
331/2015/HĐXD/IJC-IDC	Thi công xây dựng nhà ở xã hội VSIP block K3	89.773.850.551	09/09/2014	TCT Đầu tư & Phát triển Công nghiệp
	Thi công xây dựng gói thầu Haruka 1B - nhà F9 dự án đô thị vườn Tokyu Bình Dương	44.800.922.964	11/04/2017	Công ty TNHH Becamex Tokyu
	Thi công xây dựng khu DFG (giai đoạn 1A) dự	93.363.276.917	07/07/2016	Công ty TNHH Becamex Tokyu

	án đô thị vườn Tokyu Bình Dương			
--	------------------------------------	--	--	--

Nguồn: IJC

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 11: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng (giảm)	6 tháng đầu năm 2020
Tổng giá trị tài sản	8.138.196	7.547.329	(7,26%)	6.685.168
Doanh thu thuần	1.245.788	1.599.816	28,42%	1.540.816
Lợi nhuận từ HĐKD	268.364	343.706	28,07%	197.079
Lợi nhuận khác	13.959	1.258	(90,99%)	1.414
Lợi nhuận trước thuế	282.323	344.963	22,19%	198.493
Lợi nhuận sau thuế	232.986	284.442	22,09%	159.710

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Bảng 12: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2018 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng (giảm)	6 tháng đầu năm 2020
Tổng giá trị tài sản	8.044.924	7.452.227	(7,37%)	6.588.305
Doanh thu thuần	1.000.335	1.296.349	29,59%	1.456.381
Lợi nhuận từ HĐKD	237.017	309.876	30,74%	203.842
Lợi nhuận khác	15.535	4.018	(74,14%)	2.644
Lợi nhuận trước thuế	252.552	313.893	24,29%	206.486
Lợi nhuận sau thuế	213.255	268.368	25,84%	169.164
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12%	10%	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo

Thuận lợi: IJC có lợi thế là hoạt động trong địa bàn tỉnh Bình Dương, là một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế và phát triển công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam (tổng sản phẩm của tỉnh tăng trưởng 9,5% trong năm 2019). Tỉnh Bình Dương là cửa ngõ giao thương với Thành phố Hồ Chí Minh với các trục lộ giao thông huyết mạch của quốc gia chạy qua như Quốc Lộ 13, Quốc Lộ 14, đường Hồ Chí Minh, đường Xuyên Á ... cách các sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và các cảng biển chỉ từ 10 km – 15 km nên vị trí của tỉnh rất thuận lợi cho phát triển kinh tế và xã hội toàn diện. Bình Dương sở hữu 48 khu/cụm công nghiệp với tổng diện tích lên đến hơn 10.000 ha, chiếm ¼ diện tích khu công nghiệp toàn

miền Nam, tỉnh đã và đang là một trong những địa phương dẫn đầu cả nước về sản xuất công nghiệp, thu hút vốn đầu tư nước ngoài.

Với vị thế là một tỉnh trọng điểm về phát triển công nghiệp, Bình Dương hiện đang có lượng cầu nhà ở rất lớn, bởi theo thống kê của UBND tỉnh Bình Dương trong đợt rà soát dân số năm 2019, tỉnh hiện có khoảng 2,4 triệu dân, đứng thứ sáu cả nước, trong đó có hơn 75% đang trong độ tuổi lao động. Chưa kể, hàng năm lượng lao động nhập cư về đây tăng từ 2 - 2,5%/năm. Trong năm 2019, lượng lao động nhập cư về Bình Dương khoảng 90.000 người, cùng với hơn 45.000 chuyên gia, kỹ sư nước ngoài và hơn 1 triệu công nhân kỹ sư - kỹ thuật cao. Do đó, nhu cầu về bất động sản dân dụng tại Bình Dương, đặc biệt là các khu vực lân cận các khu công nghiệp là rất lớn.

Tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản đã ghi nhận những chuyển biến tích cực từ năm 2018. Sang năm 2019, hoạt động này tiếp tục được cải thiện mạnh mẽ. Công ty đã ghi nhận 939 tỷ đồng doanh thu về bất động sản, chiếm 56,7% tổng doanh thu hợp nhất, tăng 56% so với năm 2018.

Đối với mảng thu phí, tình hình kinh tế phát triển cùng với việc thành lập mới các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương trong năm qua đã góp phần gia tăng lưu lượng xe lưu thông qua trạm thu phí. Cụ thể, số lượt phương tiện giao thông lưu chuyển qua trạm thu phí của IJC trong năm 2019 đạt 20,35 triệu lượt, tăng hơn 7% so với năm 2018. Kết thúc năm 2019, IJC đạt mức tăng trưởng hai con số và hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đề ra. Cụ thể, tổng doanh thu hợp nhất của IJC đạt 1.656 tỷ đồng, tăng 25% so với 2018 và đạt 135% kế hoạch (kế hoạch doanh thu 2019 đã đề ra là 1.226 tỷ đồng); lợi nhuận trước thuế và sau thuế cũng đều tăng 22% so với 2018 và đạt 122% kế hoạch.

Khó khăn: Là một doanh nghiệp với lĩnh vực hoạt động chính là kinh doanh BĐS, IJC chịu sự ảnh hưởng của sự phát triển của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Thị trường BĐS trong 10 năm trở lại đây đã trải qua những giai đoạn: 2011-2014: Trầm lắng; 2015: Tăng trưởng; 2016 – 2017: Phát triển nóng; 2018-2019: Bắt đầu hạ nhiệt. Từ những tháng cuối năm 2019 đến nay, các chỉ tiêu của thị trường kinh doanh BĐS giảm so với cùng kỳ các năm trước: lượng giao dịch BĐS giảm hơn 70%, nguồn cung dự án mới giảm hơn 40% so với cùng kỳ 2018. Nguyên nhân cơ bản là do ách tắc trong việc cấp phép mới dự án và tín dụng bất động sản bị siết chặt trong năm 2019 cũng như ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình kinh tế nói chung trong những tháng đầu năm 2020.

Để chuẩn bị cho việc kinh doanh có xu hướng khó khăn trong giai đoạn tiếp tới và giữ vững việc phát triển ổn định, Công ty xác định tập trung phát triển các mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản và thu phí giao thông - đã và đang mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty trong những năm qua.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành với thế mạnh về kinh doanh bất động sản, thu phí giao thông, xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng... từ lâu đã khẳng định vị thế trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Ngoài khoản thu nhập ổn định từ hoạt động thu phí, Công ty cũng nhiều lần mở bán thành công các căn hộ, khu dân cư, nhà phố thương mại với tỷ suất sinh lời cao. Bên cạnh đó, Công ty nhận được sự hỗ trợ của công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC) trong việc nhận các nguồn quỹ đất sạch để triển khai dự án. Quỹ đất tập trung chủ yếu ở Thành phố mới Bình Dương và ở các khu công nghiệp do Becamex IDC và Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore (công ty liên doanh của Becamex IDC) phát triển. Hiện tại, quỹ đất của IJC đa dạng về vị trí với nhiều phân khúc: sản phẩm bình dân, trung bình lẫn cao cấp. Điều này giúp hoạt động kinh doanh bất động sản của IJC được ổn định và nắm bắt cơ hội tốt hơn.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành kinh doanh bất động sản:

Giá BĐS thường tăng mỗi năm, đặc biệt là sau Tết. Tuy nhiên, năm nay sự tăng giá này bị kìm hãm do diễn biến của đại dịch. Tuy nhiên, dịch bệnh chỉ là yếu tố ảnh hưởng bên ngoài, được dự đoán sẽ không làm giá BĐS giảm (chỉ có một số trường hợp nhà đầu tư đơn lẻ trên thị trường thứ cấp có dấu hiệu bán ngang giá hoặc chấp nhận giảm giá vì áp lực trả nợ vay...) vì bản chất nguồn cung trên thị trường vẫn rất khan hiếm trong khi nguồn cầu vẫn cao. Một khi dịch bệnh được kiểm soát tốt, nhu cầu mua bất động sản để ở và đầu tư sẽ có xu hướng tăng bật trở lại.

Từ năm 2018, tình hình bất động sản Bình Dương ghi nhận tín hiệu tích cực bắt đầu ở khu vực lân cận Tp.HCM như Dĩ An, Lái Thiêu...sau đó, lan sang các khu vực khác như Thủ Dầu Một, Bến Cát...Điều này giúp hoạt động kinh doanh bất động sản của IJC có những cải thiện khả quan từ năm 2018. Sản phẩm đất nền bình dân liền kề khu dân cư và khu công nghiệp thu hút dòng vốn đầu tư. Thanh khoản gia tăng với giá bán từ mức 3-5 triệu/m² tăng lên 7-15 triệu/m² ở khu vực có khu công nghiệp như Mỹ Phước, Bàu Bàng... Riêng khu vực Thành phố mới Bình Dương không ghi nhận dự án mới triển khai nên áp lực nguồn cung hạn chế. Do đó, cung và cầu giữ hợp lý giúp thanh khoản và giá bán cải thiện, giải phóng một lượng lớn hàng tồn kho cho IJC.

Năm 2019, thị trường bất động sản Bình Dương đã đón nhận hàng chục ngàn sản phẩm thuộc nhiều phân khúc như căn hộ, đất nền, nhà phố nhưng sức hấp thụ vẫn rất cao. Xu hướng về nhu cầu BĐS tại Bình Dương trong tương lai khi nền kinh tế hồi phục từ dịch bệnh được dự đoán vẫn sẽ tăng tích cực. Thứ nhất là do ngày càng nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước đến hoạt động sản xuất, kinh doanh khi căng thẳng giữa Mỹ và Trung Quốc tiếp tục kéo dài, dẫn đến kéo theo lực lượng lao động nhập cư đổ về sinh sống, làm việc. Thứ hai là hạ tầng phát triển, một số khu vực như Bến Cát, Tân Uyên chuẩn bị được

nâng cấp lên đô thị loại II; thị xã Dĩ An, Thuận An lên thành phố... Đặc biệt, theo lộ trình phát triển đã được phê duyệt của Chính phủ, năm 2020 Bình Dương sẽ trở thành đô thị loại I và là một trung tâm công nghiệp hàng đầu của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Bên cạnh đó, với định hướng xây dựng thành phố thông minh của tỉnh Bình Dương, nhiều người tích cực sẵn lòng mua đất đầu tư, tích lũy cũng là nguyên nhân khiến giá đất Bình Dương xu hướng sẽ tiếp tục tăng.

Lĩnh vực thu phí cầu đường:

Hai trạm giao thông của IJC nằm trên tuyến Quốc lộ 13 thuộc địa bàn tỉnh Bình Dương. Quốc lộ 13 là trục giao thông xương sống của hệ thống giao thông tỉnh Bình Dương và cũng là tuyến giao thông đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân trên địa bàn tỉnh và các tỉnh thành trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Chính vì vậy, lưu lượng phương tiện giao thông di chuyển qua trục lộ này luôn ổn định và ở mức cao. Trong tương lai, theo phương án phê duyệt, Quốc lộ 13 được mở rộng từ 6 lên 8 làn xe, đoạn từ cổng chào P. Vĩnh Phú (TX. Thuận An, Bình Dương, giáp ranh TP. HCM) đến điểm giao với đường Lê Hồng Phong (P. Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương). Với việc Bình Dương sẽ mở rộng Quốc lộ 13 trong thời gian tới, việc lưu thông hàng hóa và di chuyển qua lại trên tuyến đường này tiềm năng sẽ đầy sôi động. Hoạt động thu phí của IJC còn thời hạn đến năm 2037 và sẽ tiếp tục đóng vai trò là một nguồn thu ổn định cho Công ty lâu dài.

Ngành thi công xây dựng:

Tăng trưởng của lĩnh vực xây dựng, xây lắp và phát triển hạ tầng trong giai đoạn 2014-2019 đạt trên 9%/năm ở Việt Nam. Do kiểm soát chặt chẽ hơn trong việc cấp phép mới dự án và cấp tín dụng bất động sản trong năm 2019, nên ngành xuất hiện dấu hiệu phát triển chậm lại từ cuối năm 2019. Đầu năm 2020, đại dịch COVID-19 xuất hiện làm tình hình hoạt động kinh doanh các doanh nghiệp, bao gồm các doanh nghiệp hoạt động thi công xây dựng, trở nên khó khăn hơn. Theo nghiên cứu của Tổng cục thống kê, gần 50% doanh nghiệp trong ngành đánh giá tình hình kinh doanh quý II/2020 sẽ còn tệ hơn quý I/2020. Giai đoạn này được đánh giá sẽ là đợt thanh lọc ngành, những doanh nghiệp trường vốn, tài chính vững vàng hơn sẽ vượt qua.

Ngành dịch vụ khách sạn:

Công ty con của IJC hoạt động trong ngành khách sạn. Trong tình hình dịch bệnh trên thế giới chưa có dấu hiệu được kiểm soát, kinh tế chung sẽ chịu tác động tiêu cực, trong đó lĩnh vực sản xuất, dịch vụ bán lẻ, du lịch và khách sạn được dự đoán chịu nhiều ảnh hưởng nhất. Khách sạn khu vực Bình Dương chủ yếu hướng đến đối tượng khách lưu trú là các chuyên gia, kỹ sư trong và nước ngoài. Trong khi tình hình dịch bệnh vẫn còn chưa được kiểm soát trên thế giới thì lưu lượng di chuyển trong nước và quốc tế sẽ vẫn còn hạn chế, ảnh hưởng đến doanh thu các khách sạn ở khu vực này. Hơn nữa, phân khúc dịch vụ tổ chức hội nghị, sự kiện dự kiến sẽ phục hồi còn chậm hơn dịch vụ lưu trú thông thường vì những hoạt động này thường đòi hỏi sự tập trung lượng lớn người tham dự.

9.3. **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Định hướng phát triển của Công ty “Xây dựng thương hiệu Becamex IJC là doanh nghiệp hàng đầu trong các lĩnh vực khai thác quản lý thu phí giao thông, xây dựng thi công cơ sở hạ tầng, đầu tư kinh doanh bất động sản và phát triển dịch vụ bất động sản sau đầu tư”. Ngành xây dựng và BĐS là ngành kinh tế có vị trí, vai trò chiến lược quan trọng trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước. Bên cạnh đó, nhu cầu BĐS của khách hàng mua để ở và nhà đầu tư vẫn trong mức cao so với nguồn cung, đặc biệt là ở vị trí quan trọng như địa bàn Bình Dương.

10. Chính sách với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty

Bảng 13: Số lượng và cơ cấu lao động theo trình độ QI/2020

TT	Số lượng	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Cán bộ có trình độ đại học trở lên	58	24%
2	Cán bộ có trình độ cao đẳng	7	3%
3	Cán bộ có trình độ trung cấp	14	6%
4	Cán bộ lao động phổ thông	167	68%
Tổng cộng		246	100%

Nguồn: IJC

10.2. Các chính sách liên quan đến người lao động

- Công ty luôn nỗ lực phấn đấu xây dựng môi trường làm việc tốt nhất;
- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và hưởng các quyền lợi theo quy định của pháp luật;
- Ngoài ra, người lao động được trang bị trang phục làm việc, trang bị bảo hộ lao động theo quy chế của công ty và phù hợp với chế độ tài chính kế toán quy định;
- Tại các công trường và trạm thu phí, tất cả nhân viên được trang bị bảo hộ lao động, thường xuyên tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và tránh các bệnh nghề nghiệp;
- Chính sách tiền lương luôn đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành, phù hợp với năng lực và hiệu quả làm việc của CBCNV. Ngoài ra, Công ty đảm bảo chi trả đầy đủ các khoản thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức các chương trình du lịch, khám sức khỏe định kỳ tại cơ sở y tế đạt chất lượng quốc tế. Bên cạnh việc tham gia các chương trình bảo hiểm y tế bắt buộc, IJC còn tham gia các chương trình bảo hiểm tự nguyện đem lại nhiều lợi ích tốt nhất cho CBCNV.

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Trong những năm vừa qua, IJC luôn thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt một cách ổn định nhờ có kết quả kinh doanh tích cực, nền tảng tài chính vững vàng.

Bảng 14: Tình hình chi trả cổ tức

CHỈ TIÊU	2016	2017	2018	2019
Tỷ lệ cổ tức	8%	10%	12%	10%
Hình thức chi trả	Cổ tức bằng tiền mặt	Cổ tức bằng tiền mặt	Cổ tức bằng tiền mặt	Cổ tức bằng tiền mặt
Tình trạng	Đã thanh toán	Đã thanh toán	Đã thanh toán	Chưa thanh toán

Nguồn: IJC

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

a. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 15: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	% tăng (giảm)	6 tháng đầu năm 2020
Vốn chủ sở hữu	1.736.711	1.832.346	5,51%	1.841.004
Vốn góp của chủ sở hữu	1.370.973	1.370.973	-	1.370.973
Thặng dư vốn cổ phần	10.420	10.420	-	10.420
Vốn khác của chủ sở hữu	4.163	4.163	-	8.005
Quỹ đầu tư phát triển	109.459	120.430	10,02%	156.843
LNST chưa phân phối	241.696	326.360	35,03%	294.762
Nợ phải trả	6.401.485	5.714.983	(10,72%)	4.844.164
Nợ ngắn hạn	5.453.087	5.030.740	(7,75%)	3.844.295

Nợ dài hạn	948.397	684.243	(27,85%)	999.869
Tổng nguồn vốn	8.138.196	7.547.329	(7,26%)	6.685.168

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Bảng 16: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	% tăng (giảm)	6 tháng đầu năm 2020
Vốn chủ sở hữu	1.715.519	1.808.708	5,43%	1.826.819
Vốn góp của chủ sở hữu	1.370.973	1.370.973	-	1.370.973
Thặng dư vốn cổ phần	10.420	10.420	-	10.420
Quỹ đầu tư phát triển	93.275	101.805	9,15%	142.061
LNST chưa phân phối	240.851	325.509	35,15%	303.365
Nợ phải trả	6.329.404	5.643.519	(10,84%)	4.761.486
Nợ ngắn hạn	5.392.409	4.971.285	(7,81%)	3.774.428
Nợ dài hạn	936.995	672.234	(28,26%)	987.058
Tổng nguồn vốn	8.044.924	7.452.227	(7,37%)	6.588.305

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

b. *Trích khấu hao tài sản cố định*

Công ty tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính, phù hợp với Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi một số điều Thông tư 45/2013/TT-BTC.

c. *Mức lương bình quân*

Mức lương bình quân hàng tháng năm 2019 của người lao động trong Công ty là 9.528.862 đồng/người. So sánh với mức lương của các doanh nghiệp cùng ngành trên cùng địa bàn mức thu nhập này ở mức khá tốt.

d. *Thanh toán các khoản nợ đến hạn*

Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn.

e. *Các khoản phải nộp theo luật định*

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Bảng 17: Các khoản phải nộp Nhà nước (hợp nhất)

Đơn vị: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.348.941.821	90.511.831.062	16.913.542.472
Thuế TNDN	9.543.549.870	18.268.901.316	28.058.942.259

Thuế thu nhập cá nhân	360.684.684	1.656.186.443	68.996.102
Các loại thuế khác	2.012.735	2.796.663	22.571
Tổng cộng	13.255.189.110	110.439.715.484	45.041.503.404

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Bảng 18: Các khoản phải nộp Nhà nước (Công ty mẹ)

Đơn vị: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	87.167.853.777	15.176.338.501
Thuế TNDN	3.382.412.404	13.615.065.043	26.920.883.781
Thuế thu nhập cá nhân	118.883.255	1.332.570.540	-
Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng	3.501.295.659	102.115.489.360	42.097.222.282

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

f. Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định Điều lệ và theo pháp luật.

Bảng 19: Bảng kê và trích lập quỹ năm 2020

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Tỷ lệ trích lập	Giá trị
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5% LNST Công ty mẹ năm 2019	13.418.420.033
Quỹ đầu tư phát triển	15% LNST Công ty mẹ năm 2019	40.255.260.098
Tổng cộng		53.673.680.131

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2020

g. Tổng dư nợ vay qua các năm

Bảng 20: Chi tiết các khoản vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: đồng

Nội dung	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2019	Tại 30/06/2020
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.553.396.436.245	499.633.996.638	504.460.923.899
Vay ngắn hạn ngân hàng	388.644.836.245	409.725.402.338	457.860.923.899
NH TMCP ĐT&PT VN – CN Bình Dương	388.644.836.245	409.725.402.338	457.860.923.899
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (*)	164.751.600.000	89.908.594.300	46.600.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000.000	-	-
Phát hành cho NH TMCP Tiên Phong	206.000.000.000	-	-
Phát hành cho các đối tượng khác	394.000.000.000	-	-
Phát hành cho CTCP Chứng khoán Asean	400.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	104.908.594.300	15.000.000.000	246.400.000.000
NH TMCP ĐT&PT VN – CN Bình Dương	15.000.000.000	-	-
NH TMCP Việt Á – CN Bình Dương	40.000.000.000	-	-
NH TMCP Bản Việt – CN Bình Dương	31.000.000.000	15.000.000.000	77.000.000.000
NH TMCP Quốc Dân – CN Bình Dương	18.908.594.300	-	-
NH TMCP Hàng Hải VN - CN TP.HCM	-	-	169.400.000.000
TỔNG CỘNG	1.658.305.030.545	514.633.996.638	750.860.923.899

(*): từ các khoản vay dài hạn kể dưới

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Bảng 21: Chi tiết các khoản vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Nội dung	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2019	Tại 30/06/2020
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.553.396.436.245	499.633.996.638	504.460.923.899
Vay ngắn hạn ngân hàng	388.644.836.245	409.725.402.338	457.860.923.899
NH TMCP ĐT&PT VN – CN Bình Dương	388.644.836.245	409.725.402.338	457.860.923.899
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (*)	164.751.600.000	89.908.594.300	46.600.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000.000	-	-
Phát hành cho NH TMCP Tiên Phong	206.000.000.000	-	-
Phát hành cho các đối tượng khác	394.000.000.000	-	-
Phát hành cho CTCP Chứng khoán Asean	400.000.000.000	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	104.908.594.300	15.000.000.000	246.400.000.000
NH TMCP ĐT&PT VN – CN Bình Dương	15.000.000.000	-	-
NH TMCP Việt Á – CN Bình Dương	40.000.000.000	-	-
NH TMCP Bản Việt – CN Bình Dương	31.000.000.000	15.000.000.000	77.000.000.000
NH TMCP Quốc Dân – CN Bình Dương	18.908.594.300	-	-
NH TMCP Hàng Hải VN - CN TP.HCM	-	-	169.400.000.000
TỔNG CỘNG	1.658.305.030.545	514.633.996.638	750.860.923.899

(*): từ các khoản vay dài hạn kể dưới

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

h. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 22: Các khoản phải thu và phải trả hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Nội dung	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2019	Tại 30/06/2020
Các khoản phải thu	1.604.067	1.503.556	1.499.291
Các khoản phải thu ngắn hạn	926.576	898.276	901.897
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	895.969	823.832	834.880
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.459	47.389	45.691
Phải thu ngắn hạn khác	25.051	26.798	21.068
Tài sản thiếu chờ xử lý	97	258	258
Các khoản phải thu dài hạn	677.491	605.280	597.394
Phải thu dài hạn của khách hàng	203.668	131.247	123.362
Phải thu dài hạn khác	473.822	474.032	474.032
Nợ phải trả	6.401.485	5.714.983	4.844.164
Nợ ngắn hạn	5.453.087	5.030.740	3.844.295
Phải trả người bán ngắn hạn	2.939.336	1.988.846	1.748.601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.540	16.169	18.629
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.255	110.440	45.042
Phải trả người lao động	9.403	11.014	7.670
Chi phí phải trả ngắn hạn	252.591	375.100	505.589
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	821	1.159.278	37
Phải trả ngắn hạn khác	643.776	834.896	975.669
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.553.396	499.634	504.461
Quỹ khen thưởng phúc lợi	23.969	35.364	38.597
Nợ dài hạn	948.397	684.243	999.869
Phải trả dài hạn người bán	672.267	244.675	207.175
Phải trả dài hạn khác	11.650	12.257	13.059
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	159.571	412.311	533.235
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	104.909	15.000	246.400

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

Bảng 23: Các khoản phải thu và phải trả Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Nội dung	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2019	Tại 30/06/2020
Các khoản phải thu	1.591.969	1.482.252	1.458.165
Các khoản phải thu ngắn hạn	914.478	876.973	860.771
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	873.855	798.634	797.109
Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.848	46.958	45.639
Phải thu ngắn hạn khác	35.775	31.381	18.023
Các khoản phải thu dài hạn	677.491	605.280	597.394
Phải thu dài hạn của khách hàng	203.668	131.247	123.362
Phải thu dài hạn khác	473.822	474.032	474.032
Nợ phải trả	6.329.404	5.643.519	4.761.486
Nợ ngắn hạn	5.392.409	4.971.285	3.774.428
Phải trả người bán ngắn hạn	2.924.579	1.976.027	1.722.995
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.367	23.414	21.062
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.501	102.115	42.097
Phải trả người lao động	2.050	2.196	2.063
Chi phí phải trả ngắn hạn	251.691	374.263	498.461
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.158.373	-
Phải trả ngắn hạn khác	639.806	831.676	973.368
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.553.396	499.634	504.461
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.019	3.587	9.923
Nợ dài hạn	936.995	672.234	987.058
Phải trả dài hạn người bán	672.267	244.675	207.175
Phải trả dài hạn khác	248	248	248
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	159.571	412.311	533.235
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	104.909	15.000	246.400

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2018, 2019 và Q2/2020 của IJC

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,15	1,15
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,20
TSLĐ – Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,79	0,76
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	3,69	3,12
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,15	0,22
Giá vốn hàng bán			
Hàng tồn kho			
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,15	0,21
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		18,70%	17,78%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		13,42%	15,52%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		2,86%	3,77%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần		21,54%	21,48%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.528	1.868

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018 và 2019 của IJC

13. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

13.1. Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1.	Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	1959	280136669
2.	Quảng Văn Viết Cường	Phó Chủ tịch HĐQT	1970	280439297
3.	Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	1973	079173005295
4.	Nguyễn Hoàn Vũ	Thành viên HĐQT	1973	280500970
5.	Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập	1980	079080008652
6.	Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT độc lập	1963	280473222
7.	Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập	1969	281239118

❖ Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh : 1959
- CMND : 280136669
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1991 - 1996	Công ty TN XNK Sông Bé	TGĐ
1996 - 1998	Công ty XNK Bình Dương	TGĐ
1999 - 2000	Công ty Becamex	TGĐ
03/2000 - 2004	Công ty TN ĐT&PT Becamex	TGĐ
2005 - 2010	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex)	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
05/2010 - 2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp TNHH MTV (Becamex IDC)	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
01/2018 - 08/2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực kiêm TGĐ
09/2018 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Chủ tịch HĐQT
 - ✓ Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP): Chủ tịch Hội đồng thành viên
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP: 6.009.000 cổ phiếu (0,58% VDL)

❖ Ông **Quảng Văn Việt Cương - Phó Chủ tịch HĐQT**

- Năm sinh : 1970
- CMND : 280439297
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Anh Ngữ
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2009 - 2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Giám đốc Phòng Đầu tư
2018 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phó TGD

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Phó TGD
 - ✓ CTCP Phát triển Đô Thị (UDJ): Chủ tịch HĐQT
 - ✓ CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCE): Chủ tịch HĐQT
 - ✓ CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC): Thành viên HĐQT
 - ✓ CTCP VNNT: Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ: 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ: 108.033.003 cổ phiếu, tỷ lệ 78,8% VDL
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP: 607.400 cổ phiếu (0,058% VDL)

❖ **Bà Võ Thị Huyền Trang – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD**

- Năm sinh : 1973
- CMND : 079173005295
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1995 – 1997	Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Hồng Phát	Nhân viên kinh doanh
1997 – 1998	Công ty Toa Việt Nam TNHH	Trợ lý Tổng Giám đốc kiêm Chuyên viên tiếp thị
1998 – 2006	Công ty Cổ phần Thanh Lễ	Nhân viên phòng kinh doanh
2006 – 2008	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Sóng Thần	Phó phòng kinh doanh
2008 – 2010	Công ty Cổ phần Đại Nam	Quyền trưởng phòng kinh doanh
2010 – 2012	Công ty Becamex IDC	Nhân viên
2012 - 9/2015	Công ty Becamex IDC	Phó Ban quản lý dự án Nhà ở xã hội Becamex
9/2015 – nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng phòng kinh doanh và Phó TGD

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh và Phát triển dự án
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:

- ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
- ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

❖ Ông **Nguyễn Hoàn Vũ - Thành viên HĐQT**

- Năm sinh : 1973
- CMND : 280500970
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2008 - 2017	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Giám đốc Phòng sản xuất kinh doanh
2017 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó TGD

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Phó TGD
 - ✓ CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC): Thành viên HĐQT
 - ✓ CTCP Phát triển Đô thị (UDJ): Thành viên HĐQT
 - ✓ CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCE): Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP: 802.000 cổ phiếu (0,077% VDL)

❖ Ông **Lê Anh Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập**

- Năm sinh : 1980
- CMND : 079080008652

- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kinh tế - Chuyên ngành tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2003 – 12/2006	Công ty Dầu thực vật Cái Lân	Nhân viên Phòng kiểm toán nội bộ
12/2006 - 11/2011	Công ty Dragon Capital	Chuyên viên phân tích cao cấp
11/2011 – 5/2017	Công ty Dragon Capital	Giám đốc nghiệp vụ - Phòng quản lý danh mục đầu tư
5/2017 – nay	Công ty Dragon Capital	Giám đốc đầu tư - Phòng quản lý danh mục đầu tư

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT Độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Công ty Dragon Capital: Giám đốc đầu tư - Phòng quản lý danh mục đầu tư
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

❖ Ông **Trần Thiện Thế - Thành viên HĐQT độc lập**

- Năm sinh : 1963
- CMND : 280473222
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
10/1985 – 12/1988	Liên Hiệp các Xí Nghiệp Sản Sứ sông Bé	Nhân viên Kế Toán
1988 – 1995	Xí nghiệp Gốm Sứ Xuất Khẩu Sông Bé	Kế Toán Trưởng
1996 – 1997	Xí nghiệp Xây Dựng Becamex	Kế Toán Trưởng
1998 – 1999	Công Ty Becamex	Phó Phòng kế toán

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- ✓ CTCP Gạch Ngói Cao Cấp (MCC): Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

❖ Ông **Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên HĐQT độc lập**

- Năm sinh : 1969
- CMND : 281239118
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
09/2002-10/2003	Văn phòng Luật sư Chính Luật	Phó văn phòng
10/2003-01/2006	Văn phòng Luật sư Chính Luật	Trưởng Văn phòng
01/2006 - 01/2008	Văn phòng Luật sư BCM	Trưởng Văn phòng
01/2008 - nay	Công ty Luật BCM	Giám đốc
06/2010 - nay	Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương	Chủ nhiệm

- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Công ty Luật TNHH B.C.M: Giám đốc
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Thành viên HĐQT
 - ✓ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex (UDJ): Thành viên HĐQT
 - ✓ Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCE): Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 5 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không

- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP: 932.300 cổ phiếu (0,009% VDL)

13.2. Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1.	Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng Ban Kiểm soát	1988	280898998
2.	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	1989	280930801
3.	Châu Thị Vân	Thành viên Ban Kiểm soát	1967	280617649

❖ Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Trưởng ban kiểm soát:

- Năm sinh : 1988
- CMND : 280898998
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
10/2012 – 4/2013	Tổng Công ty Becamex IDC	Nhân viên
5/2013 – 7/2014	Bệnh viện ĐKQT Becamex, Tổng Công ty Becamex IDC	Ban quản lý dự án
8/2014 – 12/2014	Tổng Công ty Becamex IDC	Nhân viên Phòng Sản xuất kinh doanh
1/2015 – 6/2016	Tổng Công ty Becamex IDC	Tổ phó Tổ đấu thầu
7/2016 – 4/2017	Tổng Công ty Becamex IDC	Tổ trưởng Tổ quản lý công nợ KCN
5/2017 – nay	Tổng Công ty Becamex IDC	Trưởng BKS
3/2017 - nay	CTCP Phát triển Đô thị UDJ	Trưởng BKS
4/2017 - nay	CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam VNTT	Thành viên BKS
4/2017 - nay	CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương TDC	Trưởng BKS
5/2017 - nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật IJC	Trưởng BKS
4/2017 - nay	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình	Trưởng BKS

	Dương	
--	-------	--

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Trưởng BKS
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Trưởng BKS
 - ✓ CTCP Phát triển Đô Thị (UDJ): Trưởng BKS
 - ✓ CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC): Trưởng BKS
 - ✓ CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam VNNTT: Thành viên BKS
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP: 100.600 cổ phiếu (0,009% VDL)

❖ **Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên Ban kiểm soát**

- Năm sinh : 1989
- CMND : 280930801
- Trình độ học vấn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
Hiện nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Nhân viên phòng quản lý Công ty cổ phần
2017 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên BKS

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Nhân viên Phòng Quản lý
 - ✓ Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị (UDJ): Thành viên BKS
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không

- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty : Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

❖ **Bà Châu Thị Vân - Thành viên Ban kiểm soát**

- Năm sinh : 1967
- CMND : 280617649
- Trình độ học vấn : Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1986 - 1991	Công ty Thương mại tổng hợp Bến Cát	Kế toán
1992 - 1997	Công ty Thương mại XNK Sông Bé	Kế toán
1998 - 2000	Công ty Thương mại XNK Bình Dương	Kế toán
2000 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Kế toán
2014 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên BKS

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - ✓ CTCP Bê tông Becamex: Trưởng BKS
 - ✓ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Nhân viên Phòng Quản lý
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 500 cổ phiếu (0,00036% VDL)
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty : Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

13.3. Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1.	Đỗ Quang Ngôn	Tổng Giám đốc	1967	280312675
2.	Trịnh Thanh Hùng	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	1965	280809460
3.	Trương Đức Hùng	Phó TGD	1971	280474689
4.	Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	1973	079173005295

❖ Ông **Đỗ Quang Ngôn – Tổng Giám đốc**

- Năm sinh : 1967
- CMND : 280312675
- Trình độ học vấn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1989 - 1991	Công ty Thương mại Tổng hợp	Nhân viên
1992 - 1994	Chi nhánh Lạng Sơn	Phó Giám đốc
1995 - 1998	Trạm Móng Cái	Kế toán trưởng
1999 - 2001	Bộ phận quản lý thu phí QL.13	Trưởng bộ phận
2002 - 2004	CTCP Bóng đá Bình Dương	TGD
2005 - 2007	Nhà máy sản xuất Bê tông thép	Giám đốc
2007 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	TGD

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

❖ Ông **Trịnh Thanh Hùng - Phó TGD kiêm Kế toán trưởng**

- Năm sinh : 1965
- CMND : 280809460

- Trình độ học vấn : Kỹ sư Kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1988 – 1992	Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Kế toán viên
1993 – 1996	Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Phó Phòng kế toán
1997 – 2007	Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Kế toán trưởng
2007 - 05/2014	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng Phòng Quản lý tài chính kiêm Kế toán trưởng
06/2014 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Phó TGD kiêm Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty : Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

❖ Ông **Trương Đức Hùng - Phó Tổng Giám đốc**

- Năm sinh : 1971
- CMND : 280474689
- Trình độ học vấn : Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1997 - 2001	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	Nhân viên
2001-2006	Xí nghiệp Bê tông nhựa nóng	Phó Giám đốc
2007	Xí nghiệp Bê tông nhựa nóng	Giám đốc

2007 - 2008	Xí nghiệp Sản xuất Vật liệu Xây dựng Becamex	Giám đốc
06/2008 - 06/2014	CTCP Bê tông Becamex	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
	CTCP Bệnh viện Mỹ Phước	Thành viên HĐQT
	CTCP Khoáng sản Becamex	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	Phó Chủ tịch HĐQT
06/2014 - 06/2015	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó TGĐ kiêm Giám đốc Phòng kỹ thuật
	CTCP Bê tông Becamex	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Khoáng sản Becamex	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Bệnh viện Mỹ Phước	Thành viên HĐQT
07/2015 - 03/2019	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó TGĐ kiêm Giám đốc Phòng kỹ thuật
	CTCP Bê tông Becamex	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Khoáng sản Becamex	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Đá ốp lát An Bình	Chủ tịch HĐQT
	CTCP Bệnh viện Mỹ Phước	Thành viên HĐQT
03/2019 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó TGĐ kiêm Giám đốc Phòng kỹ thuật
	CTCP Bệnh viện Mỹ Phước	Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Phó TGĐ
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác :
 - ✓ CTCP Bệnh viện Mỹ Phước: Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với công ty : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu cá nhân đang nắm giữ : 0 cổ phiếu
 - ✓ Số cổ phiếu đại diện nắm giữ : 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan tại Công ty: Không
- Tỷ lệ chứng khoán đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

❖ Bà Võ Thị Huyền Trang - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

(Xem lý lịch chi tiết phần HĐQT)

13.4. Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1.	Trịnh Thanh Hùng	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	1965	

❖ Ông Trịnh Thanh Hùng – Phó TGD kiêm Kế toán trưởng

(Xem lý lịch chi tiết phần Ban TGD)

14. Tài sản

Bảng 25: Tài sản cố định hợp nhất tại 31/12/2019

Đơn vị: đồng

Danh mục (1)	Nguyên giá (2)	Hao mòn lũy kế (3)	Giá trị còn lại (4) = (2) – (3)
TSCĐ hữu hình	936.607.627.172	417.523.446.030	519.084.181.142
Nhà cửa, vật kiến trúc	881.985.085.029	381.494.549.845	500.490.535.184
Máy móc, thiết bị	9.093.402.335	2.596.016.560	6.497.385.775
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7.856.815.299	5.334.992.852	2.521.822.447
Thiết bị, dụng cụ quản lý	37.672.324.509	28.097.886.773	9.574.437.736
TSCĐ vô hình	11.225.720.086	5.506.474.019	5.719.246.067
Chi phí nghiên cứu và triển khai	412.500.000	226.875.000	185.625.000
Phần mềm máy tính	10.813.220.086	5.279.599.019	5.533.621.067

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2019 của IJC

Bảng 26: Tài sản cố định Công ty mẹ tại 31/12/2019

Đơn vị: đồng

Danh mục (1)	Nguyên giá (2)	Hao mòn lũy kế (3)	Giá trị còn lại (4) = (2) – (3)
TSCĐ hữu hình	926.946.153.608	415.476.520.854	511.469.632.754
Nhà cửa, vật kiến trúc	880.735.365.766	381.148.891.195	499.586.474.571
Máy móc, thiết bị	1.605.459.924	1.526.918.239	78.541.685
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7.786.235.863	5.264.413.416	2.521.822.447
Thiết bị, dụng cụ quản lý	36.819.092.055	27.536.298.004	9.282.794.051
TSCĐ vô hình	10.502.956.586	5.087.682.353	5.415.274.233
Phần mềm máy tính	10.502.956.586	5.087.682.353	5.415.274.233

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ 2019 của IJC

15. Kế hoạch Lợi nhuận và Cổ tức

15.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2020

Bảng 27: Kế hoạch kinh doanh năm 2020

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	% tăng/ giảm KH 2020 so với TH 2019
Vốn điều lệ	1.370.973.230.000	2.170.973.230.000	58,35%
VCSH	1.832.346.457.624	2.702.304.463.535	47,48%
DTT	1.599.815.723.182	1.830.984.000.000	14,45%
LNST	284.441.774.230	244.111.800.000	(14,18%)
Tỷ lệ LNST /DTT	17,78%	13,33%	(25,01%)
Tỷ lệ LNST/VCSH	15,52%	9,03%	(41,81%)
Tỷ lệ chi trả cổ tức	10%	10%	(16,67%)

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2020

15.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch cổ tức và lợi nhuận nói trên

Trong năm 2019, tổng doanh thu công ty đã đạt 135% so với kế hoạch đặt ra. Năm 2020, công ty dự kiến đạt kế hoạch tăng trưởng doanh thu thuần 114% so với năm 2019. Cơ sở để đạt được Kế hoạch kinh doanh được HĐQT xác định như sau:

- ✓ Về mảng kinh doanh BĐS, Công ty tiếp tục triển khai kinh doanh, ghi nhận doanh thu cho các dự án trọng điểm như sau:

Dự án	Kế hoạch kinh doanh
1. Biệt thự Sunflower - Lô N7	Triển khai kinh doanh 4.668 m ² đất
2. Khu Đô thị IJC	Triển khai kinh doanh 62.127 m ² đất
3. Khu Dân cư Hòa Lợi – Lô F1	Triển khai kinh doanh 3.000 m ² đất
4. Nhà ở công nhân – D9 và D9b	Triển khai kinh doanh 13 căn nhà và 2.600 m ² đất

- Xác định kinh doanh BĐS là nguồn thu chính chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty nên IJC sẽ tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm để tiếp cận đối tượng khách hàng ở các phân khúc từ trung đến cao cấp. Trong năm 2020, tình hình BĐS tại khu vực Bình Dương dự kiến sẽ vẫn sôi động nhờ mức dân số 2,4 triệu dân, trong đó có hơn 75% đang trong độ tuổi lao động. Thêm vào đó, Bình Dương là một trung tâm công nghiệp hàng

đầu của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với hạ tầng phát triển, nên ngày càng nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước đến Bình Dương hoạt động sản xuất, kinh doanh, nhất là khi ảnh hưởng căng thẳng giữa Mỹ và Trung Quốc tiếp tục kéo dài, kéo theo lượng lao động nhập cư dồi dào. Trong năm 2019, lượng lao động nhập cư về Bình Dương khoảng 90.000 người, chưa kể công nhân kỹ thuật cao, chuyên gia, kỹ sư nước ngoài. Theo ước tính, lượng lao động nhập cư về đây tăng trung bình 2 - 2,5%/năm. Công ty sẽ tận dụng các điều kiện và cơ hội của thị trường BĐS để tiếp tục phát triển và đầu tư xây dựng các dự án trên quỹ đất sẵn có tại Bình Dương, Bình Phước.

- ✓ Về hoạt động thu phí, công ty dự kiến lưu lượng xe qua lại 02 trạm thu phí là 19,70 triệu lượt xe. Công ty sẽ triển khai hoạt động thu phí không dừng, kiểm tra giám sát hoạt động thu phí đảm bảo không xảy ra thất thoát. Bên cạnh đó công ty cũng sẽ tiến hành các hoạt động duy tu bảo dưỡng, thi công các hạng mục nhằm đảm bảo an toàn giao thông cho tuyến Quốc lộ 13:
 - Đầu tư khoảng 10km cống thoát nước tại một số đoạn ngập cục bộ khi trời mưa:
 - Tiếp tục thi công cống thoát nước dọc đoạn qua xã Lai Hưng từ km41+600 đến km48+300 (hai bên tuyến)
 - Đoạn qua xã Trừ Văn Thố: Từ ngã ba Bằng Lăng đến cầu Tham Rót (km63+500 – km65+200)
 - Đoạn qua địa bàn thị xã Thuận An: đoạn từ cầu Ông Bó đến ngã ba Sứa Cô Gái Hà Lan, đoạn từ cống Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore đến ngã tư 22/12 (trái tuyến)
 - Đoạn qua địa bàn thị xã Bến Cát: Đoạn khu công nghiệp Hoàng Gia đến suối Cầu Định, đoạn gần cống MP3
 - Thi công cải tạo vỉa hè Quốc lộ 13 đoạn từ vòng xoay Gò Đậu đến Mũi Tàu CMT8.
 - Thực hiện thường xuyên công tác duy tu, bảo dưỡng để tuyến đường luôn đạt tiêu chuẩn kỹ thuật như: dặm vá ổ gà, sơn dặm vạch phân làn, sơn dải phân cách, bảo trì sửa chữa hệ thống đèn tín hiệu giao thông, đèn chiếu sáng, bổ sung thay thế biển báo theo quy chuẩn 41/2016...
 - Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động thu phí, đảm bảo không xảy ra thất thoát trong hoạt động thu phí.
- ✓ Đối với hoạt động xây dựng, Công ty sẽ tiếp tục triển khai thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng giao thông cho các đối tác như VSIP, Becamex – Tokyu, v.v.
- ✓ Các công tác khác:
 - Công ty sẽ chú trọng xây dựng chính sách, giải pháp cụ thể tạo đột phá, thúc đẩy các hoạt động kinh doanh tại Công ty và tại các đơn vị thành viên.

- Tập trung nâng cao năng lực quản lý tài chính, tối ưu hóa hiệu suất sử dụng vốn.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch Lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) đã có đánh giá về kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật trong năm 2020 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật, BSC cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật dự kiến trong 2020 là có thể thực hiện được nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được Công ty cung cấp có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu niêm yết bổ sung tại Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh

Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thành công sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở GDCK Tp. HCM và đăng ký lưu ký bổ sung tại TTLKCK trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất chào bán.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

19. Các tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức phát hành mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đăng ký.

Không có.

PHẦN V: CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng
- 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành:** 80.000.000 cổ phiếu
- 4. Giá khởi điểm bán đầu giá:**

Giá khởi điểm bán đầu giá sẽ được xác định căn cứ vào giá trị sổ sách tại Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại thời điểm gần nhất hoặc trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch liên tiếp của cổ phiếu IJC trước ngày công bố thông tin về đợt phát hành, nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. HĐQT sẽ đưa ra mức giá khởi điểm chính xác dựa trên tình hình thực tế của cổ phiếu IJC tại thời điểm công bố thông tin cuộc bán đầu giá.

- 5. Căn cứ xác định giá khởi điểm:**

Căn cứ vào giá trị sổ sách tại Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại thời điểm gần nhất hoặc trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch liên tiếp của cổ phiếu IJC trước ngày công bố thông tin về đợt phát hành.

- 6. Phương thức phân phối**

Chào bán ra công chúng đối với toàn bộ 80.000.000 cổ phiếu thông qua đấu giá công khai tại Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

- 7. Thời gian phân phối cổ phiếu**

Ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu của UBCKNN, công ty sẽ thực hiện phân phối cổ phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực. Trong trường hợp không bán hết hoặc đợt chào bán không thành công, công ty sẽ xin gia hạn thời gian chào bán nhưng không quá 30 ngày. Dự kiến thời gian phân phối cổ phiếu bắt đầu từ cuối Quý III/2020:

Ngày nhận Giấy chứng nhận chào bán:	D
Công bố thông tin về buổi đấu giá theo quy định:	(D + 1) đến (D + 22)
Phối hợp với HSX để triển khai bán đầu giá:	D + 23
Hỗ trợ các công việc khác để hoàn tất hạng mục công việc bán đầu giá:	(D + 24) đến (D + 44)
Hoàn thiện các thủ tục về thanh toán tiền mua cổ phần:	(D + 24) đến (D + 44)
Báo cáo UBCKNN về kết quả đợt phát hành:	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thiện các thủ tục

Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán với TTLK, đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung:	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày UBCKNN xác nhận kết quả chào bán
--	--

* *Ghi chú: D là ngày làm việc*

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Do thực hiện việc phân phối cổ phiếu theo hình thức đấu giá công khai nên IJC sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua, phương thức thanh toán, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại cọc trong trường hợp nhà đầu tư không được mua hết số lượng cổ phiếu đăng ký mua và các hướng dẫn chi tiết khác cho các nhà đầu tư quan tâm trong Quy chế đấu giá, sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN và chốt Quy chế đấu giá với Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

9. Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết

Trong trường hợp số lượng cổ phiếu phát hành không hết sẽ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho cổ đông hiện hữu, người lao động của công ty có nhu cầu hoặc các cổ đông khác quan tâm với giá bán không thấp hơn giá khởi điểm bán đấu giá. Trong trường hợp chào bán cho các cổ đông khác (ngoài cổ đông hiện hữu và người lao động), HĐQT xác định tiêu chí và danh sách các nhà đầu tư chào bán tiếp. Số cổ phiếu không chào bán hết khi chào bán tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Điều 1 Khoản 2 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 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 thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: (i) không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác), (ii) trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế, (iii) nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó, (iv) nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%, (v) công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015. Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

Điều lệ của Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu tối đa của người nước ngoài. Tỷ lệ áp dụng chung cho các công ty niêm yết trên H SX là 49%. Tại thời điểm 29/05/2020, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại IJC là 1,5%.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành thông qua hình thức đấu giá công khai không bị hạn chế chuyển nhượng.

12. Các loại thuế có liên quan

a. Đối với Công ty:

- *Thuế GTGT*: Công ty nộp thuế GTGT với thuế suất như sau:
 - Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế
 - Các hoạt động khác: 10%
- *Thuế TNDN*: Công ty phải nộp thuế TNDN cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%, trừ khoản thu nhập từ hoạt động thu phí với thông tin cụ thể như sau:

Theo Hợp đồng BOT đã ký giữa UBND tỉnh Bình Dương và Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) và Công văn số 8900/CT-Ktr1 ngày 07/11/2008 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, IJC được miễn thuế TNDN cho hoạt động thu phí tuyến Quốc lộ 13 – tỉnh Bình Dương trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo. Như vậy:

- Đối với Dự án 1 từ Km1+248 đến Km28+178 dài 27,197 km từ gần cầu Vĩnh Bình, huyện Thuận An đến Ngã ba Đài Hoa Sen – KCN Tân Định, Bến Cát: IJC có thu nhập chịu thuế từ năm 2002. Hiện dự án này đã hết thời hạn được hưởng ưu đãi về thuế TNDN từ năm 2015.
- Đối với Dự án II từ Km28+000 đến Km65+355 dài 37,584 km từ Đài vệ tinh Tân Định, Bến Cát đến Cầu Tham Rót giáp ranh tỉnh Bình Phước: IJC có thu nhập chịu thuế từ năm 2008. Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và 31/12/2019 là năm thứ 7 và thứ 8 IJC được hưởng ưu đãi 50% thuế TNDN; năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 sẽ là năm cuối cùng IJC được hưởng ưu đãi thuế này.
- *Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS*: Công ty phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính. Số thuế TNDN phải nộp cho hoạt động này sẽ được quyết toán lại khi bàn giao BĐS.
- *Các loại Thuế khác*: Công ty thực hiện kê khai và nộp theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

b. Đối với Nhà đầu tư cá nhân:

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4a Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân; và căn cứ khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
- Thu nhập từ cổ tức:
 - Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
 - Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng.
- c. Đối với Nhà đầu tư tổ chức:**
 - Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
 - Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.
 - Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Số tài khoản : 65010003647617
- Ngân hàng : BIDV Chi nhánh Bình Dương

PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Công ty dự kiến chào bán 80.000.000 cổ phiếu, giá khởi điểm bán đầu giá sẽ được xác định căn cứ vào giá trị sổ sách tại Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại thời điểm gần nhất hoặc trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch liên tiếp của cổ phiếu IJC trước ngày công bố thông tin về đợt phát hành, nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với lượng vốn huy động tối thiểu là 800 tỷ đồng. Theo nội dung Tờ trình số 03/TTr-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 về việc Thông qua phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 22/06/2020 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 12/NQ-HĐQT ngày 28/07/2020 về việc phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/NQ-HĐQT ngày 03/08/2020 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, mục đích của đợt phát hành dùng để đầu tư dự án và bổ sung vốn kinh doanh của Công ty, chi tiết như sau:

STT	Mục đích	Vốn huy động dự kiến từ đợt phát hành
1	Đầu tư giai đoạn tiếp theo Dự án Sunflower	570.000.000.000 đồng
2	Đầu tư giai đoạn tiếp theo Dự án AROMA	230.000.000.000 đồng

Việc phát hành tăng vốn lần này sẽ giúp Công ty giảm chi phí vay vốn, tăng năng lực hoạt động nhằm đạt được mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch, tạo tiềm năng phát triển dài hạn cho Công ty.

2. Phương án khả thi

2.1. Đầu tư giai đoạn tiếp theo Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

a. Sự cần thiết phải đầu tư dự án

Tiềm năng phát triển bất động sản khu vực Bình Dương và Tp. Thủ Dầu Một

Nằm trong vùng tứ giác kinh tế trọng điểm phía Nam, là cửa ngõ phía bắc của Tp. Hồ Chí Minh, nhiều năm qua Bình Dương là một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và năng động của cả nước.

Sở hữu hệ thống hạ tầng giao thông đồng bộ kết nối với Tp. Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận cùng các chính sách thu hút đầu tư hợp lý, Bình Dương vươn lên trở thành

một trong những địa phương đứng đầu cả nước về thu hút FDI, trong đó có nhiều tập đoàn lớn đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Mỹ... Toàn tỉnh hiện có 29 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 16.000 ha và 12 cụm công nghiệp, trong đó có thể kể đến một số khu công nghiệp có quy mô lớn như: KCN Mỹ Phước (6.200 ha), KCN Việt Nam - Singapore (VSIP) II (2.045 ha), KCN Bà Bằng (2.000 ha)... Dưới tác động của chiến tranh thương mại và dịch bệnh Covid – 19, xu hướng dịch chuyển nhà máy sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam càng diễn ra mạnh mẽ và Bình Dương trở thành điểm đến hấp dẫn của làn sóng này. Sự bùng nổ nhanh chóng của các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chính là động lực thúc đẩy sự gia tăng dân số và lao động, từ đó kéo theo nhu cầu về nhà ở tăng cao.

Tp. Thủ Dầu Một - thủ phủ của Tỉnh Bình Dương là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục, chính trị của tỉnh. Với tỷ lệ dân thành thị đạt 100%, Tp. Thủ Dầu Một thu hút đông đảo dân cư và lao động về nhập cư sinh sống. Sự ra đời của Khu đô thị trực thuộc Khu liên hợp công nghiệp - dịch vụ - đô thị tỉnh Bình Dương (Thành phố mới Bình Dương) với hạt nhân là Tp. Thủ Dầu Một đã và đang trở thành thành điểm nhấn quan trọng, là một bước chuyển tích cực trong phát triển đô thị, qua đó nâng cao bộ mặt đô thị của tỉnh lên một tầm cao mới, góp phần vào sự phát triển chung của kinh tế - xã hội. Đây cũng là một yếu tố quan trọng giúp Bình Dương trở thành tỉnh thành duy nhất của Việt Nam có tên trong danh sách 21 địa phương, khu vực được vinh danh là các đô thị có chiến lược phát triển thành phố thông minh tiêu biểu của thế giới (Smart 21) trong hai năm liên tiếp 2019 và 2020.

Thông kê dân số Tp. Thủ Dầu Một

	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Dân số (người)	276.231	286.707	297.587	303.223	306.564
Tốc độ gia tăng dân số		3,8%	3,8%	1,9%	1,1%

Nguồn: Niên giám Thống kê Tỉnh Bình Dương

Tình hình thị trường phân khúc cao cấp

Với đội ngũ chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp tại địa bàn, nhu cầu lưu trú tại chỗ là rất lớn. Tuy nhiên việc thiếu hụt các dự án cung cấp đầy đủ tiện ích, dịch vụ cao cấp cũng như vấn đề an ninh nên buộc số lượng chuyên gia nói trên phải dành thời gian 2-3 giờ mỗi ngày để di chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh hoặc các tỉnh lân cận. Nắm bắt được nhu cầu đó, một số nhà đầu tư đã sớm khai thác thị trường cao cấp với các sản phẩm đa dạng từ căn hộ chung cư, nhà phố, phố thương mại đến biệt thự. Hầu hết các dự án khi tung ra thị trường đều có mức tiêu thụ khả quan.

Một số dự án biệt thự cao cấp đã triển khai trên địa bàn Tp. Thủ Dầu Một như:

STT	Dự án	Quy mô	Sản phẩm	Giá bán	Tiến độ
-----	-------	--------	----------	---------	---------

1	Biệt thự Tiamo Phú Thịnh	22,6ha với 122 căn biệt thự 375m ²	Biệt thự đơn lập	29,3 tr/m ²	Triển khai kinh doanh từ 2017
2	Biệt thự Song Lập Haruka Villas	28 căn biệt thự 150m ²	Biệt thự song lập	48tr/m ² (đất) 5tr/m ² (nhà thô)	Triển khai kinh doanh từ 2018

Nguồn: Becamex IJC tổng hợp

Nắm bắt được nhu cầu thị trường, Becamex IJC đã sớm triển khai đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower Villa nhằm hướng đến đối tượng là khách hàng có mức thu nhập cao và mong muốn được trải nghiệm hệ thống tiện ích đồng bộ và hiện đại bậc nhất.

Tọa lạc tại trung tâm thành phố mới Bình Dương với tổng diện tích hơn 7,6ha, Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower Villa được mệnh danh là “Khu biệt thự triệu đô”, bao gồm 99 căn biệt thự song lập và đơn lập với sân vườn và hồ bơi, tổng hòa cùng cảnh quan sinh thái tại công viên trung tâm và các tiện ích lân cận đã tạo thành không gian cảnh quan đô thị trong lành, hài hòa với thiên nhiên. Giai đoạn 1 của Dự án được triển khai từ 2010 – 2019, hoàn thành xây dựng 39 căn, trong đó 30 căn đã bán hết. Mức giá bán bình quân là khoảng 22 triệu đồng/m² đất và khoảng 5 triệu đồng/m² nhà, doanh thu đem lại trên 370 tỷ đồng. Điều này đã cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường và hiệu quả ban đầu của Dự án.

Tiếp nối thành công của giai đoạn 1, hiện tại Becamex IJC có kế hoạch triển khai giai đoạn tiếp theo của dự án với 60 căn biệt thự còn lại. Việc xây dựng đầu tư hoàn thiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower Villa là cần thiết trong bối cảnh nhu cầu gia tăng và nguồn cung ngày một khan hiếm như hiện tại.

b. Căn cứ pháp lý của dự án

- Căn cứ Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/06/2009 của Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu Liên Hợp công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương và Quyết định số 2373/QĐ-UBND ngày 24/09/2014 của Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu Liên Hợp công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 2717/QĐ-UBND ngày 07/07/2009 của Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp quyền sử dụng thửa đất số 282, 175 (O3-2), tờ bản đồ số 3, 7 cho diện tích 102.773,9m², vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01175/CN-2009 ngày 07/07/2009; bổ sung diện tích 1.773,1m², vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01627 ngày 28/03/2012;
- Căn cứ Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBD ngày 28/10/2009 được ký kết giữa Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật về việc chuyển giao quyền sử dụng đất thuộc phần lô đất N7 và N8 và các phụ lục đi kèm, bao gồm:
 - Phụ lục số 01 và 02 đi kèm Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBD chi tiết về vị trí lô đất và chỉ tiêu quản lý xây dựng;
 - Phụ lục số 03 ngày 19/06/2015 điều chỉnh tiến độ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBD;
 - Phụ lục số 04 ngày 25/10/2017 điều chỉnh về diện tích và tiến độ thanh toán theo Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBD và Phụ lục số 03: Theo đó, tổng diện tích Khu đất IJC nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Becamex được điều chỉnh từ 73.465,0 m² xuống còn 53.745,10 m². Tổng giá trị của Khu đất là 808.126.359.600 đồng;
 - Phụ lục số 05 ngày 16/06/2018 điều chỉnh tiến độ thanh toán theo Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBD và Phụ lục số 04;
 - Phụ lục số 06 ngày 03/08/2020 sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 232/DTMBD ngày 03/08/2020;
- Căn cứ Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 08/04/2011 của UBND Tỉnh Bình Dương phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án và Công văn số 2485/STNMT-CCBVMT ngày 22/05/2017 của Sở tài Nguyên Môi trường v/v giữ nguyên giải pháp bảo vệ môi trường đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;
- Căn cứ Công văn số 3072/UBND-KTN ngày 18/10/2011 của UBND Tỉnh Bình Dương công nhận chủ đầu tư dự án Khu biệt thự Sunflower;
- Căn cứ Công văn số 454/UBND-KTN ngày 11/03/2013 của UBND Tỉnh Bình Dương chấp thuận dự án đầu tư Khu biệt thự Sunflower;
- Căn cứ Quyết định số 3291/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 của UBND Tỉnh Bình Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đầu tư Khu biệt thự Sunflower;
- Căn cứ Công văn số 1932/SXD-QLXD ngày 14/06/2018 của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư Khu biệt thự Sunflower;

Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower nằm trong Khu đô thị mới – trực thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương đã UBND Tỉnh Bình Dương phê duyệt quy hoạch tổng thể 1/2000 theo Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 và quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/06/2009. Theo Quyết định số 2717/QĐ-UBND ngày 07/07/2009, UBND Tỉnh Bình Dương đã việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Becamex IDC, trong đó bao gồm 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 721610 (thửa đất số 282, 175 (O3-2), tờ bản đồ số 3, 7 cho diện tích 102.773,9m²) và số BI645795 (bổ sung diện tích 1.773,1m²) (bao gồm các lô N5, N6 và N7) để triển khai thực hiện.

Theo hợp đồng số Hợp Đồng Nguyên Tắc số 232/DTMBĐ ngày 28/10/2009, Becamex IJC nhận chuyển giao từ Becamex IDC quyền sử dụng hai lô đất N7 và N8 với tổng diện tích 73.465m², tổng giá trị chuyển nhượng là 808.115.000.000 đồng để triển khai dự án Khu biệt thự Sunflower. Theo nội dung tại Phụ lục số 04 /PLHĐ ngày 25/07/2017, diện tích đất chuyển nhượng được điều chỉnh còn 53.746,10m² và tổng giá trị chuyển nhượng là 808.126.359.600 đồng.

Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower do Becamex IJC làm chủ đầu tư có đầy đủ các giấy tờ pháp lý để triển khai thực hiện. Cụ thể, Dự án đã được UBND Tỉnh Bình Dương công nhận chủ đầu tư theo Công văn số 3072/UBND-KTN ngày 18/10/2011, được chấp thuận dự án đầu tư theo Công văn số 454/UBND-KTN ngày 11/03/2013, được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 3291/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 và được Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương thẩm định thiết kế cơ sở đủ điều kiện triển khai xây dựng.

c. Mô tả chi tiết về dự án

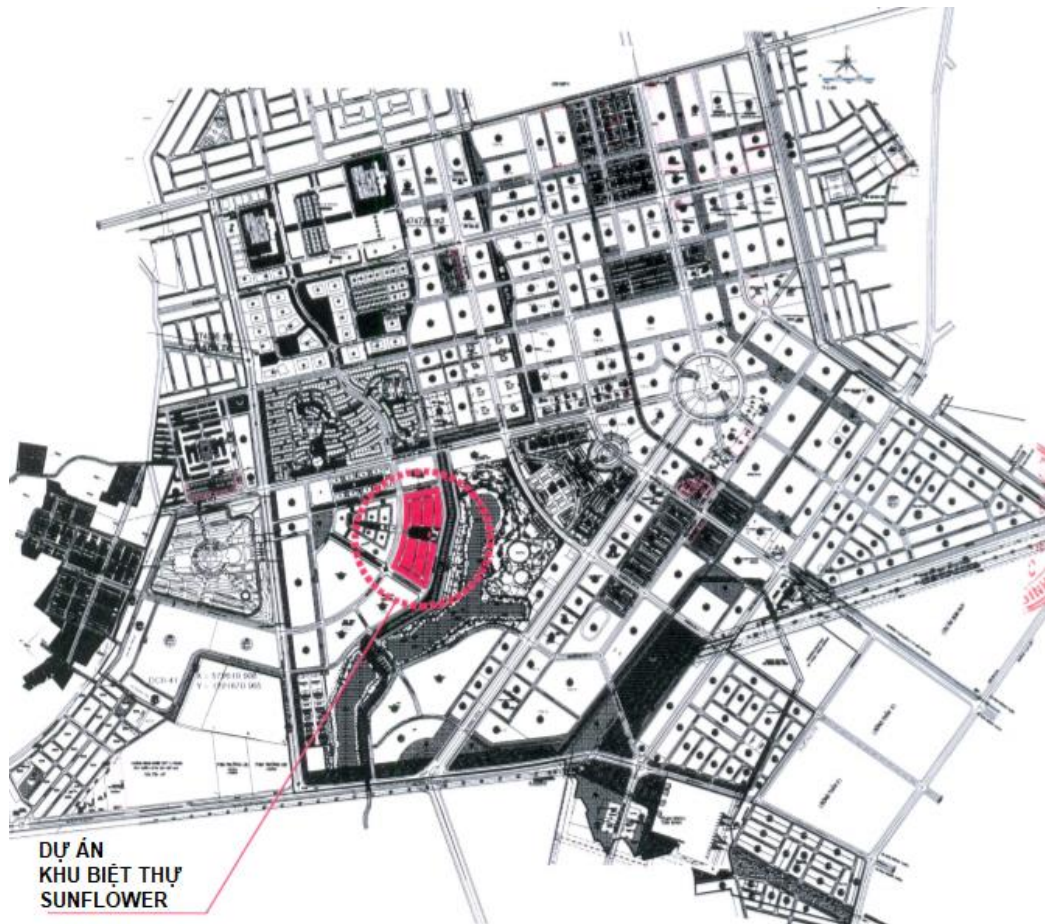
Dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower





- ✚ **Vị trí:** Lô N7 và N8, Khu Đô thị mới, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Dự án Khu biệt thự Sunflower trong tổng thể Khu đô thị mới Bình Dương



- ✚ **Tổng quan dự án:**

Với tổng diện tích là 53.746,10 m², Dự án Khu Biệt thự cao cấp Sunflower tọa lạc tại trung tâm Khu đô thị mới Bình Dương (Thành phố mới Bình Dương) – vùng lõi của Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương, bao gồm 99 căn biệt thự được thiết kế theo tiêu chuẩn tiện nghi cao cấp.

- ✚ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

- ✚ **Hình thức đầu tư:** Đầu tư giai đoạn tiếp theo
- ✚ **Sản phẩm, dịch vụ chính của dự án:** gồm 99 căn Biệt thự đơn lập và song lập, diện tích từ 400 m² – 900m², chi tiết như sau:

Sản phẩm dự án

STT	Phân khu	Số lượng (căn)	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	Lô N7-1	24	13.187,49	12.143,00
2	Lô N7-2	13	6,255,86	7.486,88
3	Lô N7-3	10	5.738,46	5.578,62
4	Lô N8-1	26	13,968,06	11.631,28
5	Lô N8-2	14	7.414,77	7.566,31
6	Lô N8-3	12	6.952,45	6.718,76
TỔNG		99	53.517,09	51.124,85

Nguồn: Thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương phê duyệt

- ✚ **Tiện ích:**

Nằm ven bờ hồ sinh thái rộng hơn 120 ha, mỗi căn biệt thự cao cấp Sunflower đều sở hữu khu vực sân vườn riêng và hồ bơi rộng 40m². Ngoài ra, dự án Khu biệt thự Sunflower được hưởng lợi từ hệ thống tiện ích đa dạng như: Trung tâm Hành chính Tỉnh Bình Dương, Công viên thành phố mới Bình Dương, Bệnh viện đa khoa quốc tế, Trường Đại học Quốc tế Miền Đông, Khu công nghệ cao Maple Tree, Trung tâm tài chính ngân hàng, Khu phức hợp dịch vụ cao cấp... cùng cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với Tp. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành lân cận trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.



- ✚ **Tổng mức đầu tư:** 1.181.892.730.997 đồng

Tiến độ dự án:
Giai đoạn 1 (2010 – 2019):

Hoàn thiện các thủ tục cấp phép đầu tư và tiến hành xây dựng 39 căn biệt thự và bán hết 30 căn, doanh thu ghi nhận trên 370 tỷ đồng. Tổng chi phí đầu tư giai đoạn 1 là trên 178 tỷ đồng.

Giai đoạn 2 (2020 – 2025):

Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh 60 căn biệt thự, đồng thời hoàn thiện các nghĩa vụ còn lại (pháp lý, tài chính) liên quan tới dự án.

Dự kiến đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoảng 24 - 26 triệu đồng/m² (tùy thuộc vào thời điểm và chính sách bán hàng), đơn giá nhà bình quân 5 triệu đồng/m².

d. Phân khu và cơ cấu sử dụng đất của dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Cơ cấu (%)
1	Đất ở	53.517,09	99,6
2	Đất công trình công cộng	229,01	0,4
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		53.746,10	100,0

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu biệt thự Sunflower - Becamex IJC

Tổng diện tích đất của dự án là 53.746,10m², trong đó phần đất được đưa vào kinh doanh, khai thác là 53.517,09m². Đây là phần đất do Becamex IJC nhận chuyển nhượng từ Becamex IDC theo hợp đồng nguyên tắc số 232/DTMBĐ ký ngày 28/10/2009 và các phụ lục kèm theo nhằm thực hiện đầu tư Dự án Khu biệt thự Sunflower.

e. Tổng mức đầu tư dự án
Dự toán Tổng mức đầu tư Dự án Khu biệt thự Sunflower

STT	Hạng mục	Giá trị đã bao gồm VAT (đồng)
1	Chi phí quyền sử dụng đất	808.126.359.600
2	Chi phí xây dựng công trình	224.949.340.000
3	Chi phí thiết bị, hạ tầng	50.295.344.000
4	Chi phí quản lý dự án	2.926.815.863
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	7.644.351.775
6	Chi phí lãi vay và chi phí khác	87.950.519.759
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ		1.181.892.730.997

Trong đó:

- Giai đoạn 2011 – 2019	178.660.644.552
- Giai đoạn 2020 – 2025	1.003.232.086.445

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu biệt thự Sunflower - Becamex IJC

f. Nguồn vốn đầu tư dự án

STT	Nguồn vốn	Giá trị (triệu đồng)	Cơ cấu (%)
1	Vốn tự có hoặc huy động khác	581.893	49,2%
2	Vốn vay	600.000	50,8%
TỔNG NGUỒN VỐN		1.181.892	100,0

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu biệt thự Sunflower - Becamex IJC
 Giai đoạn 2020 – 2025, nhu cầu vốn đầu tư cho dự án khoảng 1.003 tỷ đồng, trong đó số tiền cần trả cho Becamex IDC để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoảng 808 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán căn cứ theo Phụ lục số 06/PLHĐ V/v sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 232/DTMBĐ như sau:

- Đợt 1: Thanh toán số tiền 523.992.211.000 đồng trước ngày 31/12/2020;
- Đợt 2: Thanh toán số tiền 150.000.000.000 đồng trước ngày 30/06/2021;
- Đợt 3: Thanh toán số tiền 134.134.148.600 đồng trước ngày 30/06/2022;
- Theo kế hoạch, Công ty sẽ sử dụng một phần vốn thu được từ đợt phát hành (dự kiến 570 tỷ đồng), phần còn lại dự kiến tài trợ bằng vốn vay và doanh thu từ dự án.

g. Phương án kinh doanh

Kế hoạch bán hàng giai đoạn 2020 – 2024 và doanh thu dự kiến từ dự án như sau:

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Số lượng (căn)	08	16	25	10	10
Đơn giá đất (triệu đồng/m ²)	24,3	25	25	25	25
Đơn giá nhà (triệu đồng/m ²)	5	5	5	5	5
Doanh thu (triệu đồng)	113.634	233.400	465.342	176.970	190.076

h. Chỉ tiêu hiệu quả dự án

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	1.551 tỷ đồng
2	Lợi nhuận sau thuế	202 tỷ đồng

3	NPV	23,4 tỷ đồng
4	IRR	17,6%
5	Thời gian hoàn vốn đầu tư	12 năm 09 tháng

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu biệt thự Sunflower - Becamex IJC

i. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

Dự án đầu tư giai đoạn tiếp theo - Khu biệt thự Sunflower khả thi về kỹ thuật, môi trường, tài chính, đồng thời cũng mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội như sau:

▪ **Lợi ích về mặt xã hội:**

Dự án đi vào hoạt động sẽ giải quyết chỗ ở cho các chuyên gia làm việc trong Thành phố mới Bình Dương, góp phần tạo nên một cuộc sống thịnh vượng, bền vững, nâng cao bộ mặt của Thành phố trong tương lai.

- Thành phố mới Bình Dương có được Khu biệt thự cao cấp, hiện đại thỏa mãn yêu cầu ngày càng cao của người dân sinh sống và làm việc tại Bình Dương;
- Tạo hiệu ứng lan tỏa, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa;
- Tạo ra công ăn việc làm cho người lao động khi dự án bước vào giai đoạn thực hiện.

▪ **Lợi ích nhà nước:**

Đóng góp vào ngân sách nhà nước. Các khoản nộp ngân sách của dự án trong giai đoạn xây dựng là:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: 50,7 tỷ đồng
- Thuế GTGT: 42,9 tỷ đồng

Thông qua việc xây dựng khu biệt thự sẽ kích thích các ngành kinh tế khác phát triển như: Vật liệu xây dựng, dịch vụ, thương mại, tín dụng, văn hóa, tạo nhiều việc làm cho người lao động.

▪ **Lợi ích Chủ đầu tư:**

- Chủ đầu tư thu được lợi nhuận trong kinh doanh ước tính 202,7 tỷ đồng
- Chủ đầu tư có thêm kinh nghiệm để thực hiện các dự án khác.

2.2. Đầu tư giai đoạn tiếp theo Dự án Căn hộ chung cư IJC AROMA tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

a. Sự cần thiết phải đầu tư dự án

Với diện tích 1.000 ha, quy mô đầu tư lên đến hàng trăm ngàn tỷ đồng và hội tụ đầy đủ các mặt kinh tế - chính trị - xã hội, Thành phố mới Bình Dương với vùng lõi là TP. Thủ Dầu Một được quy hoạch trở thành trung tâm hành chính – kinh tế mới của cả tỉnh, là mô hình thành phố hiện đại hàng đầu tại Việt Nam, phần đầu đưa Bình Dương trở thành một

thành phố trực thuộc trung ương theo mục tiêu đề ra. Sự ra đời của Thành phố mới Bình Dương đã và đang tạo nên cú huých cho thị trường bất động sản Bình Dương nói chung và tại khu vực TP. Thủ Dầu Một nói riêng với hàng loạt các dự án được triển khai, mang đến hệ sinh thái sản phẩm đa dạng phục vụ nhiều đối tượng khách hàng.

Sôi động nhất trên thị trường là các dự án chung cư từ bình dân đến cao cấp, hướng tới việc giải quyết nhu cầu về nhà ở cho đại bộ phận dân cư. Theo thống kê, khách hàng có nhu cầu thực sự mua bất động sản dự án tại Bình Dương bao gồm: người dân hiện tại của tỉnh; nhóm dân nhập cư, thành phần lao động phổ thông và gia đình trẻ muốn ra ở riêng. Trong bối cảnh đó, các dự án căn hộ chung cư khi được tung ra thị trường đều được đón nhận tích cực, điều này cho thấy nhu cầu của thị trường về sản phẩm này đã và đang gia tăng không ngừng. Một số dự án chung cư triển khai gần đây trên địa bàn TP. Thủ Dầu Một:

STT	Dự án	Quy mô	Giá bán (triệu đồng/m ²)	Tiến độ
1	TDC Plaza	300 căn hộ cao từ 17 – 20 tầng	20	Kinh doanh giai đoạn 2011 - 2015
2	Sora Garden	cao 24 tầng với 557 căn hộ từ 30 – 90m ²	20 - 25	Kinh doanh giai đoạn 2017 - 2018
3	Midori Park The View	24 tầng, căn hộ diện tích từ 50 – 100 m ²	30	Kinh doanh giai đoạn 2019 - 2020

Nguồn: Becamex IJC tổng hợp

Tọa lạc tại trung tâm thành phố mới Bình Dương, liền kề dự án “biệt thự triệu đô” Sunflower, Dự án Chung cư IJC AROMA sở hữu những lợi thế về vị trí, liên kết với các khu chức năng quan trọng, tạo nên một không gian sống, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí hài hòa với môi trường thiên nhiên và cũng là một điểm đầu tư lý tưởng cho tương lai. Dự án có tổng quy mô 21.338m² bao gồm 04 block căn hộ A-B-C-D có chiều cao từ 17 đến 20 tầng được kết nối với nhau bởi block E dịch vụ cao 3 tầng. Với 500 căn hộ có diện tích từ 70m² đến 150m², gần 1.500 m² thương mại - dịch vụ và 56 kios thương mại, Dự án hướng tới phục vụ trọn gói các dịch vụ, tiện ích cho cư dân chuyên gia.

Dự án được triển khai từ năm 2010, giai đoạn 2010 - 2014 đã xây dựng 232 căn hộ thuộc 02 block A và B và bán 218 căn hộ, cũng như đưa toàn bộ 56 kios vào kinh doanh với mức giá bình quân 23 – 25 triệu đồng/m², đem lại doanh thu gần 485 tỷ đồng.

Tiếp nối thành công đó, trong bối cảnh sức hút của thị trường bất động sản Bình Dương ngày một gia tăng, hiện tại Became IJC có kế hoạch triển khai tiếp giai đoạn tiếp theo gồm 02 block C, D và block E dịch vụ để hoàn thiện dự án.

b. Căn cứ pháp lý của dự án

- Căn cứ Quyết định số 522/QĐ-BXD ngày 27/03/2006 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt quy hoạch Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/06/2009 của Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu Liên Hợp công Nghiệp-Dịch Vụ-Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 2717/QĐ-UBND ngày 07/07/2009 của Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp-Dịch Vụ-Đô Thị Bình Dương;
- Căn cứ Công văn số 348/CV-TP.M ngày 26/08/2009 của Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp về việc chấp thuận đề xuất thiết kế quy hoạch chung cư IJC Aroma trong Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp quyền sử dụng thửa đất số 282, 175 (O3-2), tờ bản đồ số 3, 7 cho diện tích 102.773,9m², vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01175/CN-2009 ngày 07/07/2009; bổ sung diện tích 1.773,1m², vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01627 ngày 28/03/2012;
- Căn cứ Hợp Đồng Nguyên Tắc số 163/DTMBD ngày 10/08/2009 được ký kết giữa Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp và Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật về việc chuyển giao quyền sử dụng đất thuộc phần lô đất N5 tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương và các phụ lục đi kèm;
- Căn cứ Giấy xác nhận bản đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường số 2855/GXN-UBND ngày 29/09/2009 do UBND Thị xã Thủ Dầu Một cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số: 368/TD-PCCC ngày 12/11/2009 do Phòng cảnh sát PCCC – Công an tỉnh Bình Dương cấp;
- Căn cứ Công văn số 3850/UBND-KTN ngày 21/12/2011 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc công nhận chủ đầu tư dự án Chung cư IJC Aroma;
- Căn cứ Công văn số 976/UBND-KTN ngày 17/04/2013 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận dự án đầu tư Chung cư IJC Aroma;
- Căn cứ Công văn số 352/SXD-KTKT ngày 03/02/2015 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh dự án đầu tư Chung cư IJC Aroma;

- Căn cứ Công văn số 2801/SXD-KTKT ngày 27/11/2009 của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương về việc ý kiến về thiết kế cơ sở công trình Chung cư IJC Aroma tại khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;
- Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 08/01/2010 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật về việc phê duyệt dự án đầu tư và thiết kế cơ sở Dự án Chung cư IJC Aroma;
- Căn cứ Quyết định số 018/QĐ-BecamexIJC ngày 16/05/2016 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật về việc phê duyệt hồ sơ “Thiết kế bản vẽ thi công – Dự toán” Khu Kios chung cư IJC Aroma;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng tạm số 2863/GPXD-SXD ngày 27/06/2016 của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương cấp phép xây dựng khu Kios chung cư IJC Aroma.

Dự án Chung cư IJC Aroma nằm trong Khu đô thị mới – trực thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương đã UBND Tỉnh Bình Dương phê duyệt quy hoạch tổng thể 1/2000 theo Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 và quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/06/2009. Theo Quyết định số 2717/QĐ-UBND ngày 07/07/2009, UBND Tỉnh Bình Dương đã việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Becamex IDC, trong đó bao gồm 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 721610 (thửa đất số 282, 175 (O3-2), tờ bản đồ số 3, 7 cho diện tích 102.773,9m²) và số BI645795 (bổ sung diện tích 1.773,1m²) (bao gồm các lô N5, N6 và N7) để triển khai thực hiện.

Theo hợp đồng số Hợp Đồng Nguyên Tắc số 163/DTMBĐ ngày 10/08/2009 và các phụ lục đi kèm, Becamex IJC nhận chuyển giao từ Becamex IDC quyền sử dụng lô đất N5 với diện tích 21.338m² để triển khai dự án Chung cư IJC Aroma, giá trị chuyển nhượng là 234.718.000.000 đồng.

Dự án Chung cư Aroma do Becamex IJC làm chủ đầu tư có đầy đủ các giấy tờ pháp lý để triển khai thực hiện. Cụ thể, Dự án đã được sự chấp thuận của Becamex IDC theo Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 08/01/2010 (điều chỉnh bởi Quyết định số 018/QĐ-BecamexIJC ngày 16/05/2016 – bổ sung hạng mục 56 kios), đồng thời được UBND Tỉnh Bình Dương công nhận chủ đầu tư theo Công văn số 3850/UBND-KTN ngày 21/12/2011, được chấp thuận dự án đầu tư theo Công văn số 976/UBND-KTN ngày 17/04/2013 và điều chỉnh bởi Công văn số 352/SXD-KTKT ngày 03/02/2015 (bổ sung 56 kios), đồng thời đủ điều kiện triển khai xây dựng ý kiến của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương tại Công văn số 2801/SXD-KTKT ngày 27/11/2009 của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương và Giấy phép xây dựng tạm số 2863/GPXD-SXD ngày 27/06/2016 (đối với riêng hạng mục 56 kios).

c. Mô tả chi tiết về dự án

Dự án Chung cư IJC AROMA



- Vị trí:** Lô N5, Khu Đô thị mới, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương – Liên kề Khu biệt thự Sunflower






- | | | | |
|----------|---|-----------|--|
| 1 | HỒ SINH THÁI CÔNG VIÊN TRUNG TÂM
300m | 6 | KHU CÔNG NGHỆ CAO MAPLE TREE
1,3km |
| 2 | KHU BIỆT THỰ SUNFLOWER
300m | 7 | BECAMEX HOTEL NEWCITY
1,3km |
| 3 | TRUNG TÂM TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG
1km | 8 | TRUNG TÂM VĂN HÓA
1,5km |
| 4 | TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TẬP TRUNG
1km | 9 | BỆNH VIỆN QUỐC TẾ
3km |
| 5 | ĐẠI HỌC QUỐC TẾ MIỀN ĐÔNG
1km | 10 | KHU PHỨC HỢP DỊCH VỤ
3km |

- Tổng quan dự án:**

Với quy mô 21.338 m², khởi điểm Dự án chung cư IJC AROMA được chấp thuận đầu tư theo công văn số 976/UBND-KTN ngày 17/04/2013 của UBND Tỉnh Bình Dương là một tổ hợp bao gồm 04 block căn hộ A-B-C-D có chiều cao từ 17 đến 20 tầng được kết nối với nhau bởi block E dịch vụ cao 3 tầng. Dự án sẽ cung cấp 500 căn hộ tọa lạc tại một

trong những vị trí đắc địa nhất tại Khu đô thị mới Bình Dương. Đến năm 2016, UBND Tỉnh Bình Dương đã có Công văn số 352/UBND-KTN ngày 03/02/2015 V/v Điều chỉnh dự án đầu tư khu chung cư IJC AROMA khu đô thị mới thuộc khu liên hợp công nghiệp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương, theo đó quy mô toàn dự án được chấp thuận là 500 căn hộ chung cư và 56 căn kios.

Cùng với “khu biệt thự triệu đô Sunflower” cũng do IJC làm chủ đầu tư, Dự án chung cư IJC AROMA tạo thành quần thể đẳng cấp và hiện đại, hướng tới khách hàng có thu nhập khá trở lên và mong muốn được tận hưởng những tiện ích đồng bộ và hiện đại.

-  **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
-  **Hình thức đầu tư:** Đầu tư giai đoạn tiếp theo
-  **Sản phẩm, dịch vụ chính của dự án:** Dự kiến hoàn thành sẽ cung cấp 500 căn hộ có diện tích từ 70m² đến 152m², gần 1.500 m² thương mại - dịch vụ và 56 kios thương mại. Các căn hộ được xây dựng theo thiết kế chuẩn chuyên gia, đầy đủ tiện nghi phù hợp đẳng cấp sống chuyên gia.



Sản phẩm dự án

STT	Block	Số tầng	Diện tích (m ²)	Số lượng (căn)
1	A	17	9.980	116
2	B	17	9.980	116
3	C	20	11.389	134
4	D	20	11.389	134
5	E	3	1.405	-
6	Kios	-	2.052	56
TỔNG			46.195	500 căn hộ và 56 kios

Nguồn: Becamex IJC

Tiện ích:

Cư dân của IJC Aroma sẽ được đáp ứng đầy đủ các dịch vụ tiện ích cần thiết cho cuộc sống năng động, hiện đại ngay trong khu phức hợp với khu mua sắm và vui chơi giải trí sang trọng, hồ bơi, phòng tập thể dục. Ngoài ra, IJC Aroma còn thừa hưởng nhiều tiện ích của các dự án trọng điểm khác của Thành phố mới Bình Dương như: trục đường chính Mỹ Phước – Tân Vạn, Trường đại học Quốc tế Miền Đông, Trường quốc tế Kinderworld, Trung tâm văn hóa, tài chính ngân hàng, khu phức hợp thể thao, trung tâm hội nghị - sự kiện...

-  **Tổng mức đầu tư:** 900.155.654.156 đồng
-  **Tiến độ dự án:** Dự án được triển khai thành hai giai đoạn

- Giai đoạn 1 (2010 - 2014): đã triển khai xây dựng 02 block gồm khối A (17 tầng) và khối B (17 tầng) với 232 căn hộ và 56 kios thương mại. Hiện tại IJC đã bán 218 căn hộ và ghi nhận gần 372 tỷ đồng doanh thu, cũng như đưa toàn bộ 56 kios vào kinh doanh khai thác.
- Giai đoạn 2 (2020 - 2024): triển khai đầu tư và hoàn thiện các hạng mục còn lại, bao gồm: khối D (20 tầng) và khối C (20 tầng) với 267 căn hộ và khối E (03 tầng), dự kiến khởi công năm 2020 và bắt đầu bán hàng từ năm 2021.

d. Phân khu và cơ cấu sử dụng đất của dự án

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Cơ cấu (%)
1	Diện tích xây dựng	7.495	35,1%
2	Diện tích cây xanh, mặt nước	6.280	29,4%
3	Diện tích bãi đậu xe ngoài trời	3.890	18,2%
4	Diện tích giao thông	3.673	17,2%
TỔNG DIỆN TÍCH		21.338	100,0

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Chung cư IJC AROMA - Becamex IJC

Các chỉ tiêu xây dựng

STT	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Diện tích đất	21.338 m ²
2	Diện tích xây dựng	7.495 m ²
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	75.779 m ²
4	Tổng diện tích sàn căn hộ	42.494 m ²
5	Tổng diện tích sàn thương mại	43.899 m ²
5	Mật độ xây dựng	35%
7	Hệ số sử dụng đất	2,6
8	Cao độ thiết kế	72,8 m

Nguồn: Becamex IJC

Thống kê diện tích sàn xây dựng

STT	Tầng	Diện tích (m ²)
1	Tầng 1	7.447
2	Tầng 2	7.493
3	Tầng 3	7.469

4	Tầng 4	3.464
5	Tầng 5	3.464
6	Tầng 6 ~14	29.628
7	Tầng 15	3.334
8	Tầng 16	3.122
9	Tầng 17	2.850
10	Tầng 18	3.038
11	Tầng 19	1.696
12	Tầng 20	1.204
13	Tầng kỹ thuật	1.350
14	Tầng mái	220
Tổng cộng		75.779

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Chung cư IJC AROMA - Becamex IJC

e. *Tổng mức đầu tư dự án*

Dự toán Tổng mức đầu tư Dự án Chung cư cao cấp IJC AROMA

STT	Hạng mục	Tổng (đồng)
1	Chi phí quyền sử dụng đất	234.718.000.000
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	77.175.050.277
3	Chi phí xây dựng công trình	395.878.381.818
4	Chi phí thiết bị	76.609.473.948
4	Chi phí quản lý dự án	7.510.101.599
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	12.331.416.378
6	Chi phí khác	95.933.230.136
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ		900.155.654.156
<i>Trong đó:</i>		
-	Giai đoạn 1:	426.249.955.278
-	Giai đoạn 2:	473.905.698.878

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Chung cư IJC AROMA - Becamex IJC

f. *Nguồn vốn đầu tư dự án*

STT	Nguồn vốn	Giá trị (tỷ đồng)	Cơ cấu (%)
-----	-----------	-------------------	------------

1	Vốn chủ sở hữu của công ty	150	17%
2	Vốn huy động khác	400,15	44%
3	Vốn vay	350	39%
TỔNG NGUỒN VỐN		900,15	100%

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Chung cư IJC AROMA - Becamex IJC
 Giai đoạn 2020 – 2024, nhu cầu vốn đầu tư cho dự án khoảng 474 tỷ đồng, trong đó số tiền cần trả cho Becamex IDC để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 234,7 tỷ đồng. Căn cứ theo Phụ lục số 06/PLHĐ V/v sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 163/DTMBĐ, tiến độ thanh toán cụ thể như sau:

- Đợt 1: Thanh toán số tiền 176.007.788.500 đồng trước ngày 31/12/2020;
- Đợt 2: Thanh toán số tiền 58.710.211.500 đồng trước ngày 30/06/2021.

Theo kế hoạch, Công ty sẽ sử dụng một phần vốn thu được từ đợt phát hành là 230 tỷ, phần còn lại dự kiến tài trợ bằng vốn vay và doanh thu từ dự án.

g. *Phương án kinh doanh*

Kế hoạch triển khai kinh doanh dự án dự kiến cho giai đoạn 2 (2020 – 2025) như sau:

- Đơn giá bán dự kiến:

	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Đơn giá (đồng)	29.000.000	30.000.000	30.000.000	31.000.000

- Kế hoạch bán hàng dự kiến:

Hạng mục	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
Khối C	-	-	3.994	32%	3.697	32%	3.697	35%
Khối D	3.994	35%	3.697	32%	3.697	35%	-	-
Khối E	-	-	-	-	703	50%	703	50%
Tổng	267 căn hộ							

- Doanh thu dự kiến:

	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu (triệu đồng)	90.226	195.003	222.194	113.061

j. *Chỉ tiêu hiệu quả dự án*

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	1.258 tỷ đồng
2	Lợi nhuận sau thuế	138 tỷ đồng
3	NPV	19 tỷ đồng
4	IRR	14%
5	Thời gian hoàn vốn đầu tư	13 năm 4 tháng

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Chung cư IJC AROMA - Becamex IJC

k. *Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án*

Dự án đầu tư giai đoạn tiếp theo - Dự án Chung cư IJC AROMA khả thi về kỹ thuật, môi trường, tài chính, đồng thời cũng mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội như sau:

▪ **Lợi ích về mặt xã hội:**

- ! Dự án đi vào hoạt động sẽ giải quyết chỗ ở cho các chuyên gia làm việc trong Thành phố mới Bình Dương, góp phần tạo nên một cuộc sống thịnh vượng, bền vững, nâng cao bộ mặt của Thành phố trong tương lai;
- ! Thành phố mới Bình Dương có được Khu chung cư cao cấp, hiện đại thỏa mãn yêu cầu ngày càng cao của người dân, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa tỉnh Bình Dương;
- ! Tạo ra công ăn việc làm cho người lao động khi dự án bước vào giai đoạn thực hiện.

▪ **Lợi ích Nhà nước:**

- ! Đóng góp vào ngân sách nhà nước. Các khoản nộp ngân sách của dự án trong giai đoạn xây dựng là:
 - < Thuế thu nhập doanh nghiệp: 95,2 tỷ đồng
 - < Thuế GTGT: 35,9 tỷ đồng
- ! Việc xây dựng chung cư sẽ kích thích các ngành kinh tế khác phát triển như: Vật liệu xây dựng, dịch vụ, thương mại, tín dụng, văn hóa, tạo nhiều việc làm cho người lao động.

▪ **Lợi ích Chủ đầu tư:**

- ! Chủ đầu tư thu được lợi nhuận trong kinh doanh khoảng 83 tỷ đồng.
- ! Chủ đầu tư có thêm kinh nghiệm để thực hiện các dự án khác.

2.3. Bổ sung vốn kinh doanh

Số tiền còn lại huy động được từ đợt chào bán sau khi phân phối cho các dự án nêu trên sẽ được bổ sung vào vốn kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.

PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Theo Phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thường niên 2020 phê duyệt, Công ty dự kiến chào bán 80.000.000 cổ phiếu với giá chào bán dự kiến không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với lượng vốn huy động tối thiểu là 800.000.000.000 đồng. Căn cứ vào kết quả chào bán, công ty sẽ phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán theo phương án sau

Bảng 28: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán

STT	Tên dự án	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Mục đích sử dụng vốn	Tiến độ dự án đến 30/6
1	Dự án Sunflower	570.000.000.000	Thanh toán tiền sử dụng đất ⁽¹⁾ tại lô đất N7 và N8 cho Becamex IDC theo Hợp đồng nguyên tắc số 232/DTMBD ngày 28/10/2009	Đã hoàn thiện các thủ tục cấp phép đầu tư và tiến hành xây dựng 39 căn biệt thự và bán hết 30 căn, doanh thu ghi nhận trên 370 tỷ đồng.
2	Dự án AROMA	230.000.000.000	Thanh toán tiền sử dụng đất ⁽²⁾ tại lô đất N5 cho Becamex IDC theo Hợp đồng nguyên tắc số 163/DTMBD ngày 10/08/2009	Đã triển khai xây dựng 02 block gồm khối A (17 tầng) và khối B (17 tầng) với 232 căn hộ. Đã bán 218 căn hộ và ghi nhận gần 372 tỷ đồng doanh thu
3	Bổ sung vốn kinh doanh		Trùng hợp giá phát hành cao hơn 10.000 đồng/cổ phiếu dẫn đến tổng giá trị vốn huy động được lớn hơn 800 tỷ đồng, công ty sẽ phân bổ phần vốn tăng thêm so với 800 tỷ đồng để bổ sung vào vốn hoạt động kinh doanh của công ty	

^{(1) + (2)} Liên quan tới chi phí chuyển quyền sử dụng đất tại hai dự án Khu biệt thự cao cấp Sunflower và Chung cư IJC AROMA, vào năm 2009, IJC đã ký kết các hợp đồng nguyên tắc số 232/DTMBD và 163/DTMBD để nhận chuyển nhượng các lô đất N5 + N7 + N8 từ Becamex IDC – các lô đất này nằm trong quy hoạch tổng thể Khu đô thị mới thuộc Khu

Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương đã được UBND Tỉnh Bình Dương phê duyệt và giao cho Becamex IDC. Theo đó, IJC trở thành nhà đầu tư thứ cấp, đồng thời là chủ đầu tư các dự án nêu trên và được Becamex IDC hỗ trợ trong việc hoãn lại nghĩa vụ về thanh toán tiền sử dụng đất để ưu tiên nguồn vốn thực hiện các hạng mục còn lại nhằm đầu tư phát triển dự án.

Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ về thanh toán quyền sử dụng đất với Becamex IDC, theo nội dung các hợp đồng đã được ký kết, trong vòng 06 tháng Becamex IDC sẽ thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho IJC. Đây là cơ sở để IJC có thể hoàn tất việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng đã mua sản phẩm của dự án.

2. Phương án xử lý trong trường hợp không chào bán hết, chào bán không thành công

Theo Phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thường niên 2020 phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020, phương án xử lý trong trường hợp không chào bán hết như sau:

Trường hợp chào bán không thành công hoặc không bán hết số cổ phần chào bán, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục chào bán cho cổ đông hiện hữu, người lao động của công ty có nhu cầu hoặc các cổ đông khác quan tâm với giá bán không thấp hơn giá khởi điểm bán đầu giá. Trong trường hợp chào bán cho các cổ đông khác (ngoài cổ đông hiện hữu và người lao động), HĐQT xác định tiêu chí và danh sách các nhà đầu tư chào bán tiếp. Số cổ phiếu không chào bán hết khi chào bán tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Căn cứ vào kết quả chào bán thực tế, Hội đồng quản trị được chủ động phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành và kết hợp với các nguồn vốn huy động khác để thực hiện các mục đích đã trình bày nêu trên.

PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)

Website : www.bsc.com.vn

Email : service@bsc.com.vn

Trụ sở : Tầng 10, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hà Nội

Điện thoại : (024) 3935 2722

Fax : (024) 2220 0669

Chi nhánh BSC tại Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ : Lầu 9 – 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3821 8886

Fax : (028) 3821 8510

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C

Trụ sở chính : 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3547 2972

Fax : (028) 3547 2970

Website : www.a-c.com.vn

PHẦN IX: PHỤ LỤC

1. Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Bản sao Điều lệ Công ty.
3. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 việc thông qua phương án chào bán và phương án sử dụng vốn.
4. Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 09/NQ-HĐQT ngày 22/06/2020 về việc triển khai phương án chào bán.
5. Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 12/NQ-HĐQT ngày 28/07/2020 về việc phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2020.
6. Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty số 13/NQ-HĐQT ngày 03/08/2020 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
7. Báo cáo tài chính hợp nhất và công ty mẹ đã kiểm toán 2018, 2019.
8. Báo cáo tài chính hợp nhất và công ty mẹ Quý 2/2020.
9. Báo cáo tài chính hợp nhất và công ty mẹ 6 tháng đầu năm 2020 đã soát xét.
10. Các tài liệu liên quan khác.

Bình Dương, ngày ... tháng ... năm 2020

Đại diện tổ chức phát hành
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



[Signature]
Nguyễn Văn Hùng
Chủ tịch HĐQT

[Signature]
Đỗ Quang Ngôn
Tổng Giám Đốc

[Signature]

Trịnh Thanh Hùng
Kế toán trưởng

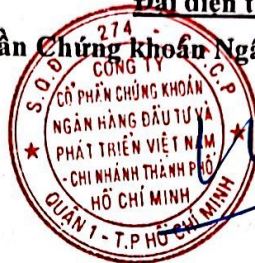
[Signature]

Nguyễn Thị Thùy Dương
Trưởng Ban Kiểm soát



HĐQT-BBH-20060009

Dại diện tổ chức tư vấn
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam



Ngô Thị Phong Lan

Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

