

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG 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 HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4603000368 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký thay đổi lần đầu ngày 02/07/2007 và đăng ký thay đổi lần 4 ngày 01/06/2009 với mã số doanh nghiệp: 3700805566)


BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 76.../UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 12 năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT (BECAMEX IJC)

Địa chỉ : Lầu 3, Bình Dương Center, số 1 Trần Hưng Đạo, Tx. Thủ Dầu Một, Bình Dương
Điện thoại: 0650.3848789 Fax: 0650.3848678
Email : info@becamexijc.com Website: www.becamexijc.com

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

Địa chỉ : Số 9, Hoàng Văn Thụ, Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương.
Điện thoại: 0650. 3832614-3832615 Fax: 0650. 3832616
Email: ctydenhat@vnn.vn Website: becamexfsc@com.vn

3. CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Số 521 Hồng Bàng, Phường 14, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 08.38552023 Fax: 08.38537932

4. CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT TẠI TP. HÀ NỘI

Địa chỉ : Tầng 3, Số 81 – 83 Phố Lò Đúc, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội
Điện thoại: 04.39728302/39728303 Fax: 04.39728301

Phụ trách công bố thông tin: Họ và tên: **Trần Nguyễn Thảo** Số điện thoại: **0650.3848789**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT (BECAMEX IJC)

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4603000368 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 02 tháng 07 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 01/11/2007 và đăng ký thay đổi lần 4 ngày 01/06/2009 với mã số doanh nghiệp: 3700805566)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC)
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá bán: 10.000 đồng/01 cổ phiếu
- Tổng số lượng chào bán: 219.355.620 cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán: 2.193.556.200.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

Địa chỉ : Số 9, Hoàng Văn Thụ, Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại : 0650.3832615 Fax: 0650.3832616

Email : ctydenhat@vnn.vn Website: <http://www.becamexfsc.com.vn>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN A&C

Địa chỉ : Số 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại : 08 38.272.295 Fax: 08 38.272.298 - 38.272.300

Website : www.auditconsult.com.vn



MỤC LỤC

I.	Các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.....	5
1.	<i>Rủi ro về kinh tế</i>	5
2.	<i>Rủi ro về luật pháp</i>	5
3.	<i>Rủi ro đặc thù.....</i>	6
4.	<i>Rủi ro lạm phát.....</i>	6
5.	<i>Rủi ro lãi suất.....</i>	7
6.	<i>Rủi ro của đợt chào bán</i>	7
7.	<i>Rủi ro do pha loãng giá từ đợt phát hành</i>	7
8.	<i>Rủi ro của dự án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành</i>	8
9.	<i>Rủi ro do pha loãng giá từ đợt phát hành</i>	9
10.	<i>Rủi ro khác</i>	11
II.	Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch	11
1.	<i>Tổ chức phát hành.....</i>	11
2.	<i>Tổ chức tư vấn</i>	11
III.	Các khái niệm.....	12
IV.	Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành.....	12
4.1.	<i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển</i>	12
4.2.	<i>Giới thiệu về công ty</i>	15
4.3.	<i>Cơ cấu tổ chức công ty.....</i>	17
4.4.	<i>Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....</i>	19
4.5.	<i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....</i>	20
4.6.	<i>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 cổ phần chi phối với tổ chức phát hành.....</i>	24
4.7.	<i>Hoạt động kinh doanh</i>	25
4.8.	<i>Sản lượng sản phẩm/ giá trị dịch vụ qua các năm</i>	42
4.9.	<i>Nguyên vật liệu</i>	46
4.10.	<i>Tình hình chi phí.....</i>	47
4.11.	<i>Trình độ công nghệ</i>	48

4.12.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	51
4.13.	Hoạt động Marketing	52
4.14.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	55
4.15.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	56
4.16.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	58
4.16.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của công ty trong 2 năm gần nhất	58
4.16.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của công ty trong năm báo cáo	59
4.17.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	60
4.18.	Chính sách đối với người lao động	68
4.19.	Chính sách cổ tức	69
4.20.	Tình hình tài chính	69
4.21.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	79
4.22.	Tài sản	93
4.23.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	92
4.24.	Đánh giá SWOT	93
4.25.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	95
4.26.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	96
4.27.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	96
V.	Cổ phiếu chào bán	96
1.	Loại cổ phiếu	96
2.	Mệnh giá	96
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	96
4.	Hướng xử lý trong trường hợp đợt phát hành không thành công	98
5.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	98
6.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	98
7.	Các loại thuế có liên quan	99
8.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	99
VI.	Mục đích chào bán	99
VII.	Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	120
VIII.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán	121

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU:

1. Rủi ro về kinh tế:

Tốc độ tăng trưởng hàng năm là thước đo sự phát triển của mọi nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng riêng của các ngành nghề. Theo dự báo của các chuyên gia kinh tế, GDP của nước ta sẽ tiếp tục tăng trưởng và duy trì mức tăng từ 7-8%/năm trong thời gian tới. Về cơ bản, việc phát triển kinh tế như dự báo sẽ kéo theo việc cải thiện, nâng cao mức sống của người dân trong đó có nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản - vốn là lĩnh vực kinh doanh chính của các doanh nghiệp kinh doanh xây dựng và bất động sản phát triển.

Thời gian qua, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động. Nền kinh tế Việt Nam - thành viên của WTO - cũng vận hành và không thoát khỏi xu hướng chung: năm 2009 tốc độ tăng trưởng chỉ ở mức 5,32%/năm nhưng nhờ gói kích cầu của Chính phủ cùng chính sách điều hành vĩ mô hợp lý nên kinh tế nước ta đã vượt qua tình trạng suy giảm nhanh hơn so với dự báo ban đầu. Năm 2010 tuy kinh tế được đánh giá ổn định hơn so với năm 2009 nhưng trong những tháng cuối năm 2010 đã cho thấy những diễn biến phức tạp: giá vàng trong nước và thế giới tăng cao kỷ lục, giá đô la Mỹ tăng vọt đã làm cho thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn và khó có thể phục hồi trong thời gian ngắn.

Vì vậy, với điều kiện hiện tại của nền kinh tế, dự báo các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực xây dựng – bất động sản còn tiếp tục gặp khó khăn cả trong huy động vốn lẫn thị trường tiêu thụ trong thời gian tới, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản như Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.

2. Rủi ro về luật pháp:

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty chịu sự điều chỉnh bởi các quy định pháp luật về Công ty cổ phần (Luật Doanh Nghiệp), chứng khoán và thị trường chứng khoán (Luật Chứng Khoán), Thuế (Thu Nhập Doanh Nghiệp), lĩnh vực hoạt động (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản, ..v.v...) mà các văn bản luật này đang trong quá trình hoàn thiện nên khi có thay đổi sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động và hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Riêng đối với lĩnh vực thu phí giao thông: Hiện nay đơn giá thu phí của dự án BOT Quốc lộ 13 mà công ty đang khai thác do Hội đồng Nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt. Vì vậy, sự thay đổi mức phí thu (nếu có) sẽ tác động lớn đến kết quả hoạt động thu phí và từ đó tác động đến

doanh thu và lợi nhuận của công ty. Ngoài ra, việc thay đổi các quy định pháp quy về khoảng cách tối thiểu giữa hai trạm thu phí có liên quan đến hoạt động BOT cầu đường bộ và thu phí giao thông cũng sẽ tác động đến tình hình hoạt động công ty.

3. Rủi ro đặc thù:

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thu phí giao thông và kinh doanh bất động sản, vì thế, ngoài những rủi ro đã nêu trong hoạt động của Công ty còn gặp những rủi ro đặc thù:

- **Trong lĩnh vực thu phí giao thông:** Đặc điểm của lĩnh vực thu phí giao thông của Công ty là tổ chức thu phí tại những địa điểm cố định trên Đại lộ Bình Dương (trạm thu phí Vĩnh Phú và trạm Suối Giữa), do đó, trong điều kiện phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương nhanh chóng như hiện nay, việc đầu tư mở rộng, đầu tư mới cơ sở hạ tầng, đường sá là tất yếu: Nhiều tuyến đường sẽ được mở rộng, làm mới. Việc các phương tiện giao thông tìm các đường tránh, đường vòng để lượn lách, né trạm qua những tuyến đường này là điều có thể xảy ra sẽ làm ảnh hưởng đến doanh thu thu phí của công ty.
- **Trong lĩnh vực bất động sản:** Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đa số các nhà đầu tư sơ cấp và thứ cấp đều sử dụng đòn bẩy tài chính từ nguồn tín dụng của ngân hàng để tham gia đầu tư bất động sản. Khi chính sách tín dụng và tiền tệ quốc gia thay đổi sẽ làm ảnh hưởng đến khả năng tài chính của họ trong việc thanh toán theo tiến độ cho công ty. Do vậy, tình hình tài chính của công ty phần nào bị ảnh hưởng, đặc biệt là các khoản công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Việt Nam là thành viên của WTO do đó trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông dân dụng và công nghiệp sẽ ảnh hưởng áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ nhân lực và nhiều kinh nghiệm đang nhắm vào thị trường Bình Dương, sẽ làm cho việc cạnh tranh thị phần diễn ra quyết liệt trong thời gian tới.

4. Rủi ro lạm phát:

Từ đầu năm 2010, tỷ giá liên ngân hàng đã hai lần được điều chỉnh với mức khá lớn. Ngày 14/2, Ngân hàng nhà nước đã tăng tỷ giá liên ngân hàng thêm 3% lên mức 18.544 đồng/USD. Và mới đây nhất ngày 18/8, tỷ giá lại được nâng lên thêm 2% lên mức 18.932 đồng/USD. Chính việc điều chỉnh tỷ giá USD/VND là nguyên nhân tác động đến giá cả hàng hóa, làm cho chỉ số CPI sau 5 tháng liên tiếp chỉ dao động với biên độ tăng dưới 0,3% đã tăng lên 1,31% trong tháng 9/2010. Điều này khiến nỗ lực kiềm chế lạm phát các tháng cuối năm trở nên khó khăn. Do đó, từ nay đến cuối năm 2010, giá cả vật tư, nhiên liệu, chi phí đầu vào sẽ biến động mạnh, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

5. Rủi ro lãi suất:

Theo Thông tư 13 của Ngân hàng Nhà nước quy định tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu (CAR) tăng từ 8% lên 9%, trích lập dự phòng rủi ro cho vay chứng khoán và bất động sản lên đến 250% sẽ khiến cho chi phí vốn của các ngân hàng tăng lên. Điều này khiến việc huy động vốn của các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản gặp nhiều khó khăn trong thời gian tới. Đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho nhu cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và sức mua của nhà đầu tư đối với bất động sản của công ty. Điều này sẽ ảnh hưởng đến chi phí và hiệu quả kinh doanh của công ty.

Mặt khác, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Một bộ phận khách hàng của công ty là nhà đầu tư thứ cấp thường xuyên sử dụng đòn bẩy tài chính để kinh doanh, do đó khi lãi suất biến động (tăng) sẽ ảnh hưởng đến tình hình thanh toán giữa công ty và khách hàng thậm chí có trường hợp khách hàng mất khả năng thanh toán, thanh lý hợp đồng sớm. Điều này sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

6. Rủi ro của đợt chào bán:

Do cổ phiếu của công ty đã được niêm yết và giao dịch trên HOSE, giá cổ phiếu được xác định dựa trên quan hệ cung cầu trên thị trường và chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như tình hình kinh doanh của công ty, tình hình kinh tế, những thay đổi về quy định liên quan đến lĩnh vực chứng khoán cũng có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu, ảnh hưởng yếu tố tâm lý của nhà đầu tư ..v.v.... Một khi thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán nước ta trong quý IV/2010 chưa khởi sắc và tăng trưởng, sẽ tác động đến đợt chào bán cổ phiếu lần này và việc huy động vốn sẽ bị ảnh hưởng.

Đợt chào bán sẽ không gặp thuận lợi nếu diễn ra vào thời điểm thị trường chứng khoán đang đi xuống, VN-Index giảm sẽ tác động tiêu cực đến thị trường cổ phiếu, ảnh hưởng không tốt đến tâm lý nhà đầu tư hoặc tại thời điểm chào bán cổ phiếu có nhiều tổ chức cùng phát hành cổ phiếu ra thị trường dẫn đến tình trạng dư cung trên thị trường.

Đợt chào bán cổ phiếu lần này không có bảo lãnh phát hành nên sẽ có khả năng xảy ra rủi ro là không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho các cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp rủi ro này xảy ra sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn của Công ty, sẽ có thể làm chậm tiến độ các dự án theo kế hoạch. Ngoài ra, đợt chào bán làm tăng số lượng cổ phiếu trên thị trường do vậy giá cổ phiếu sẽ bị ảnh hưởng theo quan hệ cung cầu.

7. Rủi ro của dự án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

Căn cứ theo tiến độ và kế hoạch xây dựng dự án, nguồn vốn thanh toán cho dự án gồm: Nguồn vốn chủ sở hữu (vốn thu được từ đợt chào bán), nguồn vốn vay ngân hàng và nguồn vốn ứng trước từ khách hàng.

Cơ cấu nguồn vốn đầu tư dự kiến như sau:

Stt	Nguồn vốn đầu tư	Tổng cộng (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Nguồn vốn chủ sở hữu của công ty	2.193	33,40%
2	Nguồn vốn huy động từ khách hàng và ứng trước từ nhà thầu	4.075	62,00%
3	Vốn vay	300	4,60%
Tổng nguồn vốn đầu tư		6.568	100%

Tiến độ sử dụng nguồn vốn dự kiến như sau :

Đơn vị tính : 1.000 đồng

Hạng mục	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Tổng vốn đầu tư
Chi phí chuyển nhượng đất	2.199.763.500	219.976.350	439.952.700	1.539.834.450	0	4.399.527.000
Chi phí xây dựng	577.464.861	656.006.161	424.309.509	307.776.785	203.211.524	2.168.768.841
Tổng cộng	2.777.228.361	875.982.511	864.262.209	1.847.611.235	203.211.524	6.568.295.841

Doanh thu dự kiến của dự án như sau :

Đơn vị tính : Tỷ đồng

Doanh thu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Tổng cộng
	386	1.427	1.886	2.191	2.207	572	8.669

Dự án Khu đô thị IJC được dự kiến triển khai trong vòng 05 năm kể từ năm 2011 đến năm 2015, và dự kiến tiến độ sử dụng nguồn vốn cũng được phân bổ theo phân kỳ đầu tư từ năm 2011 – 2015 với tổng nguồn vốn đầu tư là 6.568 tỷ đồng. Trong đó, nguồn vốn đầu tư được sử dụng từ tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 2.193 tỷ đồng (chiếm 33,40% tổng vốn đầu tư cho dự án), nguồn vốn huy động từ khách hàng mua căn hộ, tiền ứng trước của nhà thầu và vốn vay là 4.375 tỷ đồng (chiếm 66,60% tổng vốn đầu tư cho dự án).

Trong năm 2011, tổng vốn đầu tư theo phân kỳ đầu tư cho dự án là 2.777 tỷ đồng, trong đó chi phí chuyển nhượng đất dự kiến là 2.200 tỷ đồng và chi phí xây dựng là 577 tỷ đồng. Theo kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCĐ thông qua, trong trường hợp số lượng cổ phiếu còn lại không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu thì HĐQT sẽ quyết định chào bán tiếp cho đối tượng khác nhằm đảm bảo kế hoạch phát hành được thành công, đáp ứng nhu cầu vốn cho dự án Khu đô thị IJC.

Nếu trong trường hợp, công ty không phát hành đủ 219.355.620 cổ phiếu (tổng giá trị theo giá phát hành là 2.193.556.200.000 đồng) để phục vụ nhu cầu vốn cho dự án Khu đô thị IJC, HĐQT công ty sẽ quyết định sử dụng từ nguồn vay tín dụng, vốn huy động từ khách hàng và ứng trước của nhà thầu nhằm bù đắp phần thiếu hụt từ phát hành nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư theo phân kỳ trong năm 2011 cho dự án được đảm bảo tiến độ thực hiện. Kể từ năm 2012 đến năm 2015, công ty sẽ sử dụng nguồn vốn huy động từ khách hàng mua căn hộ và tiền ứng trước của nhà thầu, cũng như vay tín dụng (trong trường hợp cần thiết) nhằm đảm bảo sử dụng nguồn vốn dự kiến theo đúng tiến độ của dự án.

Tuy nhiên, với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá bán bằng mệnh giá đã được cổ đông biểu quyết thông qua với tỷ lệ tán thành rất cao, điều đó sẽ giảm thiểu rủi ro của dự án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành.

8. Rủi ro do pha loãng giá từ đợt phát hành:

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện nay của công ty là 54.838.905 cổ phiếu. Sau khi thực hiện chào bán cổ phiếu phát hành thêm (219.355.620 cổ phiếu) thì dự kiến số lượng cổ phiếu đang lưu hành sẽ tăng lên 274.194.525 cổ phiếu. Giá thị trường cổ phiếu của công ty có thể sẽ điều chỉnh giảm tương ứng với tỷ lệ tăng thêm.

➤ Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu của công ty:

Việc điều chỉnh về mặt kỹ thuật tại ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu với tỷ lệ 1: 4 sẽ được thực hiện theo công thức sau:

$$P_{TC} = \frac{P * Q + Q1 * P1}{Q + Q1} = \frac{P * 54.838.905 + 219.355.620 * 10.000}{54.838.905 + 219.355.620}$$

Trong đó:

P_{TC} : Giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

P: Giá đóng cửa tại ngày giao dịch liền kề trước ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu.

P1: Giá phát hành cổ phiếu mới.

Q: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành thêm.

Q1: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm.

Giá sử tại ngày giao dịch liền kề trước ngày giao dịch không hưởng quyền (phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 1: 4, giá phát hành 10.000đồng/01 cổ phiếu), giá thị trường cổ phiếu của công ty là 20.000 đồng/01 cổ phiếu thì giá tham chiếu (P*) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000đồng/01 cổ phiếu.

Do việc pha loãng giá cổ phiếu từ việc phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 1 : 4, giá thị trường cổ phiếu của công ty được điều chỉnh từ 20.000đồng/01 cổ phiếu xuống còn 12.000đồng/01 cổ phiếu (điều chỉnh giảm 8.000đồng/01 cổ phiếu).

Song song với việc giá giao dịch cổ phiếu của công ty bị pha loãng từ việc phát hành thêm, thì chỉ tiêu Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) và Giá trị sổ sách (BV) có thể sẽ bị pha loãng (khi đợt phát hành thành công) như sau:

➤ **Rủi ro do pha loãng EPS:**

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = \frac{E}{Qbq}$$

Trong đó:

EPS_{pha loãng}: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công.

E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

Qbq: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành).

Theo dự kiến đợt phát hành sẽ được tiến hành trong quý IV/2010, và ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu dự kiến là ngày 01/12/2010 thì Qbq được tính toán như sau:

$$Qbq = (54.838.905 \text{ cổ phiếu} \times 334 \text{ ngày} + 274.194.525 \text{ cổ phiếu} \times 31 \text{ ngày}) / 365 \text{ ngày} = 73.469.108 \text{ cổ phiếu.}$$

Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2010 với lợi nhuận sau thuế kế hoạch là 124.100.000.000đồng (giá định tất cả khoản lợi nhuận sau thuế này được phân bổ hết cho cổ đông hiện hữu) và lợi nhuận sau thuế thực hiện được trong năm 2010 không tăng mạnh và vượt kế hoạch đề ra thì EPS_{pha loãng} sẽ là 1.689đồng/01 cổ phiếu (124.100.000.000/73.469.108).

EPS_{kế hoạch năm 2010} là 2.263đồng/01 cổ phiếu thì việc pha loãng EPS sau khi phát hành là giảm hơn 1,34 lần, trong khi vốn điều tăng 5,00 lần. Như vậy, tỷ lệ giảm EPS sau phát hành vẫn thấp hơn nhiều so với tỷ lệ tăng vốn điều lệ.

➤ **Rủi ro do pha loãng BV:**

$$\text{Công thức tính BV} = \frac{NVCSH}{Q - CPQ}$$

Với: NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông công ty.

Q: Tổng số cổ phiếu đã phát hành.

CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ.

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1 : 4 với giá 10.000đồng/01 cổ phiếu, thì BV kế hoạch năm 2010 sẽ giảm do tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

9. Rủi ro khác:

Một số rủi ro khác mang tính chất bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động không nhỏ đến tình hình kinh doanh của công ty, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo ..v..v....

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

1. Tổ chức phát hành:

– Ông: **Trịnh Phước Hiệp** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

– Ông: **Đỗ Quang Ngôn** Chức vụ: Tổng giám đốc

– Bà : **Dương Thị Hồng Ty** Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

– Ông: **Trịnh Thanh Hùng** Chức vụ: Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn:

– Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Thiện Thế**

Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành thêm cổ phiếu, do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Đệ Nhất tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM:

Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC)
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC)
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ nhất
Becamex IJC	Tên giao dịch của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC)
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
BTGD	Ban Tổng giám đốc
UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
HOSE	Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
BĐS	Bất động sản
OBU	Viết tắt của cụm từ On Board Unit, là thiết bị thanh toán tiền phí cầu đường tự động.
CPI	Tên viết tắt cụm từ Consumer Price Index, là chỉ số tính theo % để phản ánh mức độ thay đổi tương đối của giá tiêu dùng theo thời gian.
CAR	Tên viết tắt cụm từ Capital Adequacy Ratio, tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu, là thước đo độ an toàn vốn của ngân hàng.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

4.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) được thành lập từ Phương án cổ phần hóa theo Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 21/08/2006 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cổ phần hóa Dự án quốc lộ 13 thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp) – nay là Tổng công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp; Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01/03/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt phương án và chuyển Dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và

Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp) thành công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.

Việc thực hiện dự án mở rộng và nâng cấp Quốc lộ 13 được triển khai thành 02 dự án để thực hiện từng bước, bao gồm:

Dự án 1: từ Km1 + 248 đến Km28 + 178 với chiều dài là 27 km

- Điểm đầu tuyến: Km1 + 248 từ cầu Vĩnh Bình – huyện Thuận An (giáp ranh với Tp.HCM).
- Điểm cuối tuyến: Km28 + 178 tại ngã ba Đài Hoa Sen – Tân Định – Bến Cát.
- Hoàn thành và đưa vào khai thác: Quý 4 năm 2001

Dự án 2: Từ Km28 + 000 đến Km65 + 355 với chiều dài 37km

- Điểm đầu tuyến: Km28 + 000 tại ngã ba Đài Hoa Sen – Tân Định – Bến Cát.
- Điểm cuối tuyến: Km 65 + 355 tại cầu Tham Rốt (giáp ranh tỉnh Bình Phước).
- Hoàn thành và khai thác toàn tuyến: năm 2008

Thời gian khai thác của dự án là 34 năm kể từ năm 2000.

- Công ty chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000368 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/07/2007 với các lĩnh vực hoạt động chính được đăng ký như sau:
 - 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, khu 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, 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 cấu kiện bê tông đúc sẵn;
 - Mua bán vật liệu xây dựng;
 - Mua bán các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;
 - Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
 - Mua bán 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.
- Ngày 27/10/2008 Công ty được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương công nhận đủ điều kiện hoạt động Sàn giao dịch Bất động sản theo công văn số 2269/SXD-QLN.HTKT.
 - Ngày 22/01/2009 Công ty được UBCKNN công nhận là Công ty đại chúng theo công văn số 08/UBCK-QLPH.
 - Ngày 26/05/2009 Công ty chính thức được tổ chức Bureau Veritas có trụ sở tại Anh quốc cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 cho hoạt động thu phí và môi giới bất động sản.
 - Ngày 19/04/2010 cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM với mã giao dịch IJC và giá tham chiếu giao dịch ngày đầu tiên là 30.000đồng/01 cổ phiếu.

Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

- Khai thác quản lý thu phí giao thông

- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

4.2. 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

- Tên viết tắt: **BECAMEX IJC.**

- Biểu tượng của công ty:



- Slogan: ***Kiến tạo không ngừng***

- Vốn điều lệ tính đến 30/09/2010 : **548.389.050.000 đồng** (Năm trăm bốn mươi tám tỷ ba trăm tám mươi chín triệu không trăm năm mươi ngàn đồng)

- Trụ sở chính: Lầu 3, Bình Dương Center, số 1 Trần Hưng Đạo, P. Phú Cường, Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Điện thoại : 0650.3848789

Fax: 0650.3848678

Email : info@becamexijc.com

Website: www.becamexijc.com

- Chi nhánh tại Tp.HCM:

Địa chỉ : Cao ốc Tuổi Trẻ, 60A Hoàng Văn Thụ, P.9, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM

Điện thoại : 08.54492065

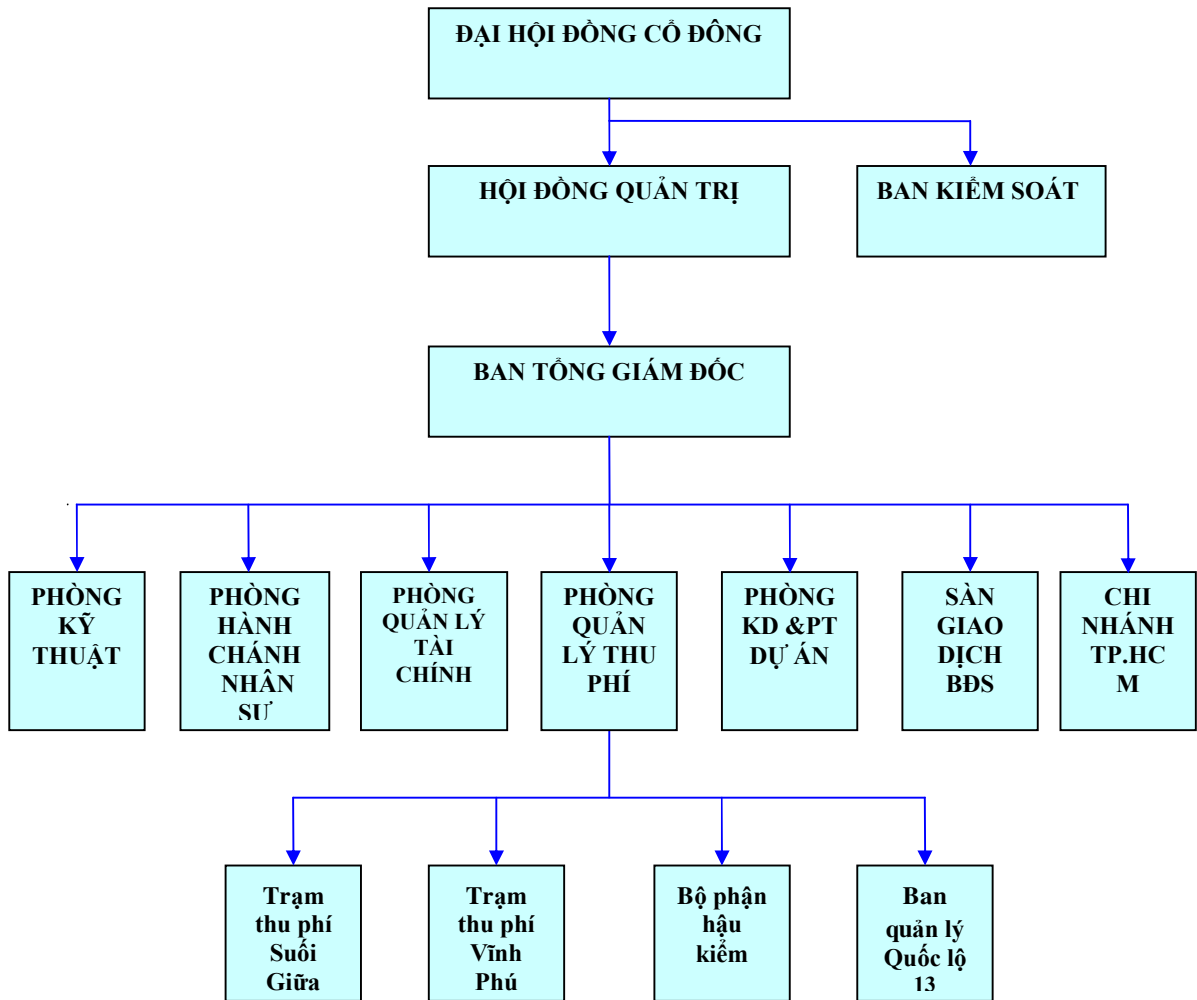
Fax: 08.54490111

Tầm nhìn: Trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu tại khu vực.

Sứ mệnh: Đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội tại Bình Dương nói riêng và Việt Nam nói chung. Tạo dựng một kênh đầu tư năng động, hiệu quả - trở thành đối tác tin cậy cho các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước với những công trình hiện đại, chất lượng - đội ngũ nhân sự năng động, chuyên nghiệp, chung vai cùng công ty phát triển liên tục.

Tháng 04 năm 2010, cổ phiếu của công ty đã chính thức được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh với mã giao dịch là **IJC**, số lượng cổ phiếu niêm yết là **54.838.905 cổ phiếu**.

4.3. Cơ cấu tổ chức công ty:



• **Đại hội đồng cổ đông:**

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, quyết định các vấn đề được Luật pháp và điều lệ công ty quy định.

• **Hội đồng quản trị:**

Là cơ quan có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hiện nay, HĐQT của công ty có 06 thành viên.

- **Ban kiểm soát :**

Các thành viên BKS do Đại hội đồng cổ đông bầu chọn, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện nhiệm vụ được giao. BKS công ty có 3 thành viên.

- **Ban Tổng giám đốc:**

Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Phó Tổng Giám đốc: giúp việc cho Tổng Giám đốc điều hành hoạt động Công ty, chịu trách nhiệm về những công việc cụ thể theo sự phân công của Tổng giám đốc.

- **Các phòng chuyên môn nghiệp vụ:**

Thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động công ty được hiệu quả. Công ty có các phòng chuyên môn nghiệp vụ như sau:

- + **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 kế toán 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.

- + **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; Tiếp thị và chăm sóc khách hàng; Quản lý website công ty; Quản lý kho.

- + **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 QL13; Quản lý hệ thống mạng, máy tính, hệ thống máy móc thiết bị tại trạm.

+ **Phòng Kỹ thuật:**

Quản lý về kỹ thuật các công trình; Quản lý công tác xây dựng.

+ **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.

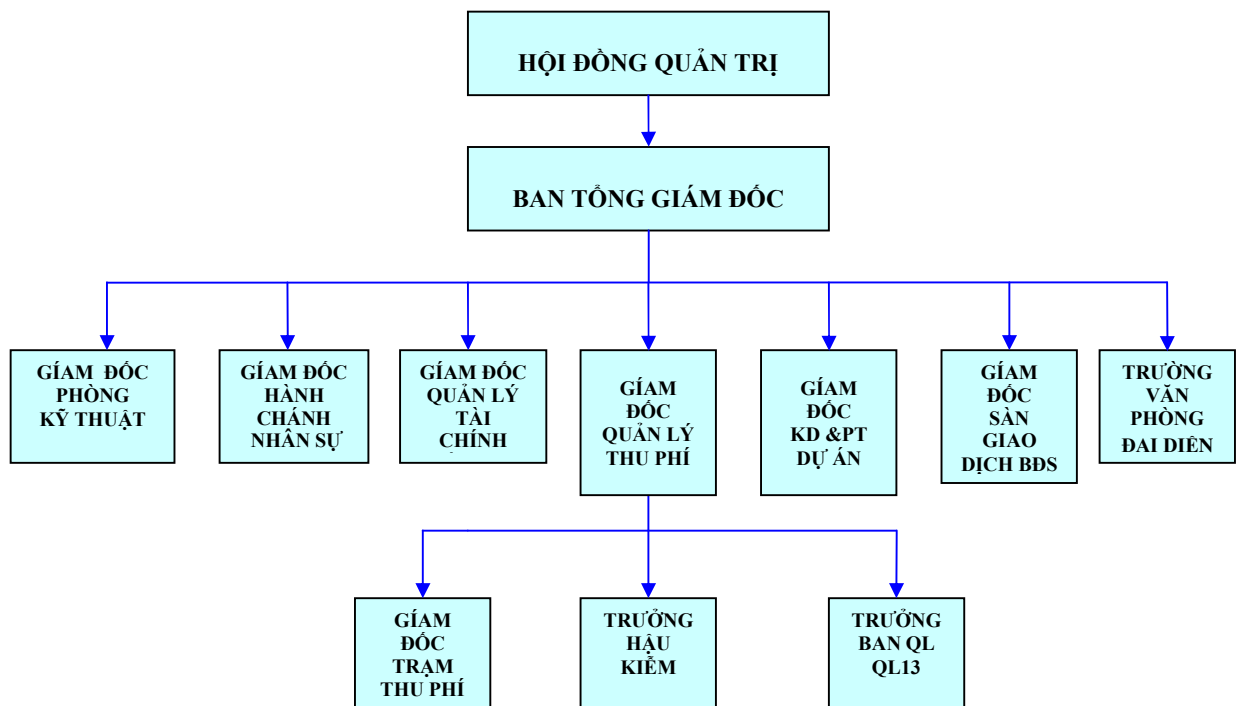
+ **Sàn Giao dịch bất động sản :**

Thực hiện các giao dịch trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản theo đúng quy định của pháp luật.

+ **Chi nhánh tại TP HCM:**

Thực hiện các dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đầu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản; Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng. Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:



4.5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 12/10/2010:

➤ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (12/10/2010)**

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

STT	Cổ đông	Số GCNĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	3700145020	230 Đại lộ Bình Dương, P.Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	41.129.156	75%
2	Vietnam Dragon Fund Limited	37292	Phòng 1901, Melinh point, số 2 Ngô Đức Kế, Q.1, Tp.HCM	3.637.600	6,63%
Tổng số				44.766.756	81,63%

➤ **Danh sách cổ đông sáng lập của công ty:**

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

STT	Cổ đông	Số CMND/GCNĐ KKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đại diện: Ông Trịnh Phước Hiệp	3700145020	230 Đại lộ Bình Dương, P.Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	41.129.156	75%
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Đại diện: Bà Nguyễn Thị Dung	0106000439	191 Bà Triệu, Q.Hai Bà Trưng, Tp.Hà Nội	2.193.555	4%
3	Hồ Hồng Thạch	280617651	19/12 tổ 12, P.Phú Hòa,	4.875	0,009%

			thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương		
Tổng số				43.327.586	79,009%

Căn cứ vào Điều lệ Công ty, cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu trong 03 năm kể từ ngày thành lập Công ty, cụ thể từ ngày 02/07/2007 đến ngày 02/07/2010.

Giới thiệu tổng quát về cổ đông sáng lập của Công ty:

❖ TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ và PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP:

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP (BECAMEX IDC CORP)	
Địa chỉ	230 Đại lộ Bình Dương, Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Vốn hoạt động	Vốn điều lệ : 4.500.000.000.000 VNĐ Tổng nguồn vốn kinh doanh: 14.726.000.000.000 VNĐ
CB - CNV	Tổng số cán bộ, công nhân viên: 2.500 người, trong đó: Cán bộ quản lý : 230 người. Kỹ sư : 90 người Chuyên gia nước ngoài: 30 người.
Giấy phép hoạt động	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty TNHH MTV số 3700145020 do Phòng Đăng ký kinh doanh trực thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 03/06/2010.
Ngành nghề kinh doanh	Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Khai thác, chế biến khoáng sản. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn. Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, dịch vụ nhà ở công nhân. Kinh doanh bất động sản. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức BOT (Xây dựng – kinh doanh – chuyển giao). Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng. Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp). Quản lý dự án và giám sát thi công công trình. Sản

	<p>xuất, chế biến, mua bán lương thực, thực phẩm, hàng nông, lâm, thủy hải sản, hàng tiêu dùng. Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc.. Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng. Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng. Sản xuất, kinh doanh dược phẩm, vật tư, dụng cụ y tế và mỹ phẩm. Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan. Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước. Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.</p>
<p>Hệ thống các đơn vị thành viên:</p>	<p>Các dự án công nghiệp và đô thị: KCN Việt Nam – Singapore (Bình Dương): 844 ha. KCN Việt Nam – Singapore (Bắc Ninh): 700 ha. KCN Việt Nam – Singapore (Hải Phòng): 1.200 ha. Khu đô thị và công nghiệp Mỹ Phước: 3.429 ha. Khu đô thị và công nghiệp Thới Hòa: 956 ha. Khu đô thị và công nghiệp Bàu Bàng: 2.200 ha. Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ và Đô thị Bình Dương: 4.196 ha. Khu Đô thị và Công nghiệp Tân Uyên: 1.850 ha. Khu Công nghiệp và Đô thị Becamex – Bình Phước: 4.300 ha.</p> <p>Những công ty con – công ty liên kết:</p> <p>Lĩnh vực chứng khoán – tài chính – bảo hiểm – ngân hàng: Công ty Chứng khoán Đệ nhất (FSC). Ngân hàng TMCP Phương Nam (PNB) Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương (HKI)</p> <p>Lĩnh vực xây dựng – thương mại – BĐS – dịch vụ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bình Dương (ITC) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCC) Công ty Cổ phần Kinh doanh Tổng hợp Bình Dương Công ty TNHH liên doanh KCN Việt Nam – Singapore (VSIP) Công ty Cổ phần Phát triển đô thị (Becamex UDJ) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản (BDR) Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Đầu tư (Becamex ISC)</p>

	<p>Lĩnh vực viễn thông – công nghệ thông tin: Công ty Cổ phần Công nghệ và truyền thông (VNTT)</p> <p>Lĩnh vực sản xuất: Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex (BMJ) Công ty Cổ phần Bê tông Becamex (ACC) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex</p> <p>Lĩnh vực dược phẩm: Công ty Cổ phần Dược Becamex (BCP) Công ty Cổ phần Dược phẩm SaVi (Savipharm)</p> <p>Lĩnh vực y tế - giáo dục: Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước. Trường Đại học Quốc tế Miền Đông Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Miền Đông</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

❖ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM:

NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM	
Địa chỉ	Tháp A, Tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội
Vốn điều lệ	8.756.000.000.000 đồng
CB-CNV	12.000 người
Giấy phép hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> – Giấy phép thành lập: Quyết định 287/QĐ-NH5 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước ngày 21/09/1996. – Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : Số 0106000439 do Phòng ĐKKD số 1 – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hà Nội cấp ngày 13/01/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 19/02/2009.
Ngành nghề kinh doanh	Kinh doanh tiền tệ, tín dụng dịch vụ ngân hàng và các hoạt động khác ghi trong điều lệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.
Hệ thống các đơn vị thành viên:	<ul style="list-style-type: none"> – Công ty cho thuê tài chính BLC – Công ty chứng khoán BSC – Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản BAMC – Công ty Bảo Hiểm BIC – Ngân hàng Liên doanh Lào-Việt LVB

	<ul style="list-style-type: none"> - Ngân hàng liên doanh VID Public Bank – VPB - Ngân hàng liên doanh Việt-Nga VRB - Công ty liên doanh quản lý đầu tư BVIM - Công ty liên doanh tháp BIDV
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ **Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 12/10/2010):**

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông Nhà nước	41.129.156	75,00%
2	Cổ đông trong nước, trong đó	9.928.197	18,10%
	Cổ đông cá nhân	6.355.910	11,59%
3	Cổ đông tổ chức	3.572.287	6,51%
	Cổ đông nước ngoài, trong đó:	3.781.552	6,90%
	Cổ đông cá nhân	25.662	0,05%
	Cổ đông tổ chức	3.755.890	6,85%
Tổng cộng		54.838.905	100%

✚ **Cổ đông trong nước:** Nắm giữ 93,10% tổng số cổ phần của Công ty trong đó có một số cổ đông là cổ đông lớn và các quỹ đầu tư, ngân hàng bao gồm:

- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) chiếm 75% vốn điều lệ.
- Nhóm ngân hàng: Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- Nhóm các Công ty Chứng khoán và Tài chính: Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài Chính BIDV.

✚ **Cổ đông nước ngoài :** Nắm giữ 6,90% tổng số cổ phần của Công ty. Trong đó chủ yếu là các quỹ đầu tư như: Viet Nam Dragon Fund Limited, Temasia Captial Limited.

4.6. 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 cổ phần chi phối với tổ chức phát hành:

Danh sách công ty mẹ:

STT	Cổ đông	Số	Địa chỉ	Số cổ	Tỷ lệ sở
-----	---------	----	---------	-------	----------

		CMND/GCN ĐKKD		phần	hữu
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	3700145020	230 Đại lộ Bình Dương, P.Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	41.129.156	75%

Danh sách công ty con: Không có

Danh sách những công ty mà công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có

Danh sách những công nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối công ty: Không có.

4.7. **Hoạt động kinh doanh:**

4.7.1 **Tổng quan về chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty:**

A. Quy hoạch phát triển hạ tầng giao thông của Tỉnh Bình Dương:

- Theo quy hoạch tổng thể do Thủ tướng chính phủ phê duyệt về phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020 đã định hướng cho Bình Dương trở thành một tỉnh có tốc độ phát triển kinh tế nhanh và toàn diện, trong đó chú trọng xây dựng mạng lưới kết cấu hạ tầng đồng bộ, bố trí không gian hợp lý. Đặc biệt, chú ý phát triển hệ thống giao thông đường bộ theo hướng kết nối với hệ thống quốc lộ hiện đại, với sân bay quốc tế và cụm cảng biển Thị Vải - Vũng Tàu và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Tập trung phát triển các trục giao thông đường bộ từ đại lộ Bình Dương đi cửa khẩu Hoa Lư, từ đại lộ Bình Dương đi Đồng Xoài, từ đại lộ Bình Dương đi Dầu Tiếng, đường cao tốc Mỹ Phước - Tân Vạn. Phối hợp chặt chẽ với Bộ giao thông vận tải xây dựng các trục cắt ngang: Vành đai 3, Vành đai 4, đường hiện đại theo tiêu chuẩn của các nước tiên tiến trong khu vực và quốc tế. Chuẩn bị kết nối hệ thống Metro (tàu điện ngầm) từ trung tâm thành phố Hồ Chí Minh đi Thủ Dầu Một vào sau năm 2020. Mạng lưới tỉnh lộ và huyện lộ sẽ kết nối với các trục giao thông và các đường vành đai nhằm kết nối giao thông thông suốt tới các khu, cụm công nghiệp và các vùng sản xuất chuyên canh nông nghiệp.
- Với định hướng như nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải đến năm 2020 như sau:

a. Mạng lưới đường quốc gia:

- Tuyến đường Quốc lộ 1A (từ cầu Đồng Nai – Trạm II): 8 làn xe; đoạn Ngã 3 Thủ Đức – An Sương: 8-10 làn xe.
- Tuyến quốc lộ N2 (Đường Hồ Chí Minh kéo dài): Đạt tiêu chuẩn cấp III.
- Vành đai 3 Tp.HCM (Dĩ An – Bình Chánh): 4-6 làn xe.
- Vành đai 4 : Tp.HCM (Biên Hòa – Thủ Dầu Một – Bến Lức): 4-6 làn xe.
- Vành đai khu vực Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (vành đai 5): 4-6 làn xe.
- Cao tốc Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Mỹ Phước.

b. Mạng lưới đường tỉnh :

- Đầu tư các tuyến đường từ 4-6 làn xe gồm có : ĐT 741, ĐT 742, ĐT743, ĐT 744, ĐT 745, ĐT 746, ĐT 747B, ĐT 748, ĐT 749, ĐT750.
- Mở mới tuyến Mỹ Phước – Tân Vạn : 6-8 làn xe.
- Mở mới tuyến Hội Nghĩa – An Tây : 6- 8 làn xe.
- Mở mới tuyến đê bao ven sông Sài Gòn với quy mô dự kiến: mặt BT nhựa 10,5m, lộ giới 16m (bằng quy mô đường Bạch Đằng hiện hữu) ².

¹Quyết định phê duyệt “Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020”

² Quyết định UBND tỉnh Bình Dương V/v điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải Bình Dương đến năm 2020

B. Chiến lược kinh doanh hạ tầng giao thông của Công ty:

- **Chuyển nhượng quyền khai thác các dự án BOT:** Là đơn vị có năng lực, nhiều kinh nghiệm và có khả năng huy động vốn để đầu tư và khai thác các công trình hạ tầng giao thông - Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật (Becamex IJC) - là đơn vị tiên phong trong việc áp dụng công nghệ hiện đại và phương thức thu phí mới (bán tự động và tự động). Với quy trình kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ, việc thất thu trong quá trình thu phí gần như không thể xảy ra như các nơi khác, tiết kiệm chi phí quản lý để đạt được hiệu quả hoạt động cao mà minh chứng là việc khai thác và quản lý hiệu quả tuyến đường BOT quốc lộ 13. Đây là yếu tố mà Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật vượt trội so với các doanh nghiệp khác khi tham gia đấu thầu chuyển nhượng quyền thu phí giao thông đối với các tuyến đường trọng điểm của tỉnh theo quy hoạch (tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn, các tuyến đường huyện Tân Uyên khi các dự án này đi vào hoạt động).
- **Đầu tư trực tiếp các dự án BOT:** Để tiếp tục phát triển thế mạnh và khẳng định thương hiệu trong lĩnh vực thu phí giao thông, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật sẽ

thực hiện lập phương án đầu tư vào các tuyến đường còn lại theo quy hoạch giao thông của tỉnh để thúc đẩy nhanh tiến độ phát triển, bảo đảm cho sự thành công trong định hướng phát triển giao thông của tỉnh Bình Dương.

C. Chiến lược đầu tư kinh doanh khác: tập trung vào lĩnh vực bất động sản.

- Trong thời gian qua, với việc tham gia các dự án phục vụ nhiệm vụ đô thị hóa, xây dựng thành phố mới Bình Dương đã bước đầu mang lại nguồn lợi nhuận cho Công ty. Vì thế trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục định hướng tập trung cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

4.7.2 Các hoạt động kinh doanh hiện tại:

A. Hoạt động thu phí giao thông:

- Thu phí giao thông, duy tu bảo dưỡng và chăm sóc cây xanh dọc tuyến Quốc lộ 13: Với lưu lượng xe qua trạm thu phí trong năm 2008 đạt **12.492.181** lượt xe (tăng **14%** so với năm 2007), trong năm 2009 đạt 12.645.415 lượt xe (tăng 1,2% so với năm 2008) và trong 09 tháng đầu năm 2010, lượng xe qua 02 trạm là 10.176.295 lượt. Hiện tại, lưu lượng xe bình quân qua hai trạm thu phí: 36.000-37.000 lượt xe/ngày - đêm, trong đó số xe sử dụng dịch vụ thu phí tự động qua trạm chiếm tỷ lệ 35%. (Công ty đã trang bị khoảng 14.000 OBU cho các xe thường xuyên qua trạm).



ĐVT: đồng

Doanh thu thu phí tại	Năm 2008	Năm 2009	09/2010
hai trạm Vĩnh Phú – Suối Giữa	111.182.661.521	133.694.445.433	104.795.942.525

- **Các dự án thu phí sẽ triển khai đầu tư**

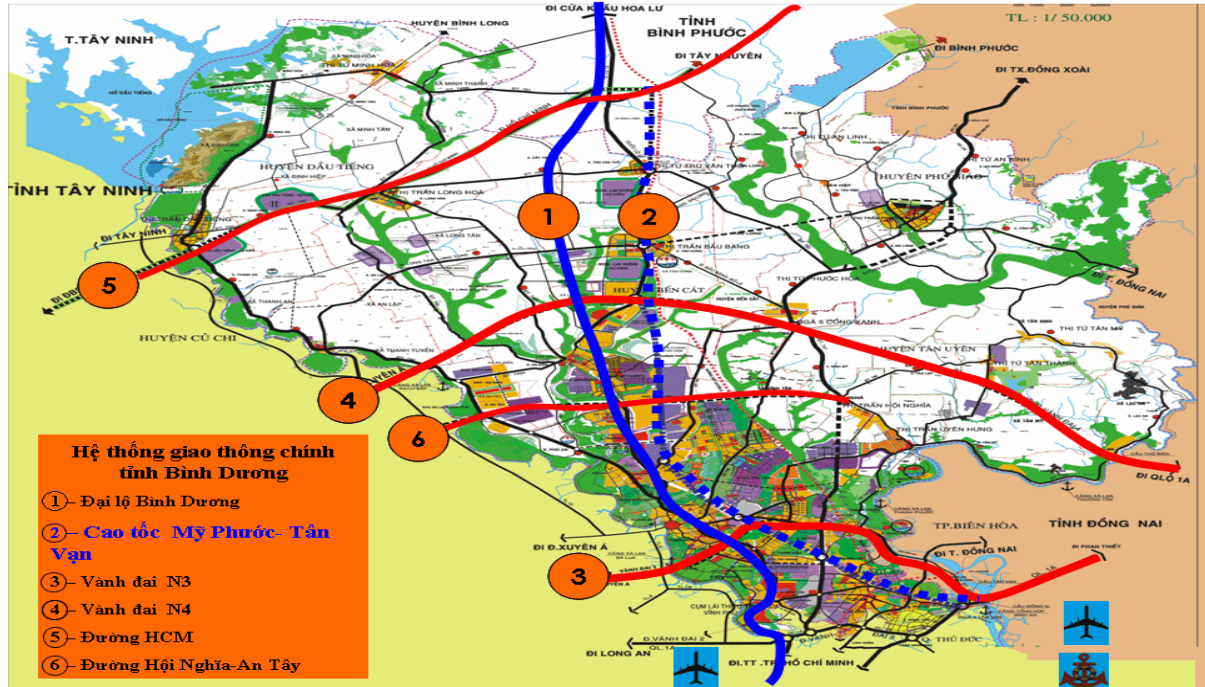
- **Dự án đường Mỹ Phước- Tân Vạn:**

- UBND tỉnh Bình Dương đã có quyết định giao Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) thực hiện đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật với thế mạnh về khả năng tài chính từ các cổ đông lớn là các nhà đầu tư nước ngoài, khả năng quản lý và đầu tư khai thác thu phí trên toàn tuyến QL.13 sẽ tiếp tục được Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp chỉ định là đơn vị được nhận chuyển giao khai thác và đầu tư tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- Thông tin chung về dự án:

- **Quy mô tuyến đường:**

- ✓ Chiều dài tuyến đường: 29,8 km.
- ✓ Quy mô làn đường: 30m, với 6 làn xe.
- ✓ Nút giao thông: Các nút giao thông với tuyến quốc lộ, tính lộ đều đảm bảo cho giao thông liên tục, tốc độ 80-100km/h.
- ✓ Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng theo hình thức BOT.
- ✓ Vốn đầu tư cơ sở hạ tầng: 1.764,47 tỷ đồng.
- ✓ Thời gian xây dựng: dự kiến 4 năm.
- ✓ Khởi công xây dựng: Tháng 8 năm 2009.



➤ **Đầu tư xây dựng mới và nâng cấp mở rộng các tuyến đường trọng điểm Huyện Tân Uyên.**

– Theo Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 11/07/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về phê duyệt phương án quy hoạch các đơn vị hành chính tỉnh Bình Dương giai đoạn 2007-2020, khu vực Nam Tân Uyên sẽ trở thành đô thị loại IV vào năm 2015 và thành quận vào năm 2020. Tỉnh cũng đã quy hoạch một số tuyến đường chính trên địa bàn huyện Tân Uyên trong giai đoạn từ nay đến năm 2015 theo phương thức đầu tư BOT với tổng mức vốn đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông là 1.428,3 tỷ đồng gồm có các tuyến:

- ✓ Tuyến ĐT 742 (Phú Mỹ - Cống Xanh): 20.004m
- ✓ Tuyến ĐT 746 (Tân Khánh – Uyên Hưng): 18.128m
- ✓ Tuyến ĐT747B (Bình Chuẩn – Hội Nghĩa): 19.002 m

– Ba tuyến đường này đã được khởi công xây dựng và nâng cấp trong tháng 08 năm 2010 theo hình thức đầu tư BOT và được thực hiện theo từng dự án:

- Tình lộ ĐT746, đoạn Tân Khánh – Uyên Hưng: Mở rộng từ cầu Tân Khánh đến vòng xoay khu công nghiệp Nam Tân Uyên, đến ngã ba Cây Quéo và kết thúc tại điểm giao với đường Thủ Biên – Cống Xanh. Đây là tuyến đường quan trọng và ngắn nhất để

kết nối thị trấn Tân Phước Khánh và cùng Nam Tân Uyên với thị xã Thủ Dầu Một. Tổng chiều dài toàn tuyến khoảng 18.128m, mặt đường bê tông nhựa nóng với quy mô 06 làn xe.

- Tỉnh lộ ĐT747B, đoạn Bình Chuẩn – Hội Nghĩa: Mở rộng tuyến từ nút giao thông miếu Ông Cù thuộc xã Bình Chuẩn đi qua cầu Khánh Vân đến vòng xoay khu công nghiệp Nam Tân Uyên, qua vòng xoay đi thẳng đến ngã 3 – 349 và kết thúc tại giao điểm với đường Thủ Biên – Cống Xanh (Hội Nghĩa). Tuyến đường này kết nối phía Đông Bắc huyện Tân Uyên với Nam Bình Dương (huyện Thuận An và huyện Dĩ An), đồng thời có vai trò quan trọng trong vận tải công nghiệp kết nối với ga Sóng Thần và các cảng tại TpHCM, Đồng Nai. Chiều dài tuyến khoảng 19.002m, mặt đường bê tông nhựa nóng với quy mô 06 làn xe.
- Tỉnh lộ ĐT742, đoạn Phú Mỹ - Cống Xanh: Từ ngã ba Phạm Ngọc Thạch – ĐT742 theo đường hiện hữu đi qua địa phận xã Phú Chánh, xã Vĩnh Tân, xã Tân Bình thuộc huyện Tân Uyên và kết thúc tại nút giao thông Cống Xanh thuộc xã Tân Bình. Đây là tuyến quan trọng kết nối phía Bắc huyện Tân Uyên với trung tâm hành chính tập trung tỉnh nói riêng và thành phố Bình Dương trong tương lai. Chiều dài toàn tuyến khoảng 20.004m, mặt đường bê tông nhựa nóng với quy mô 06 làn xe.
Tổng vốn đầu tư là 1.428,3 tỷ đồng bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng giao thông và các trạm thu phí, thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng là trong năm 2013, thu phí từ năm 2014 với thời gian thu phí là 50 năm.

B. Hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Ngoài hoạt động quản lý thu phí giao thông, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật mở rộng đầu tư hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư và tạo tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của Công ty. Thông tin chi tiết được trình bày dưới đây:

B.1. Dự án Becamex City Center – Khu vực TX.TDM

Becamex City Center là dự án hợp tác giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Becamex IJC.

- **Vị trí:** Nằm giữa 02 tuyến giao thông huyết mạch là Đại lộ Bình Dương và đường 30/4.

- **Quy mô:** Becamex City Center được xây dựng trên diện tích 6,1ha với tổng vốn đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng.
- **Mục đích:** Xây dựng dự án trở thành khu đô thị kiểu mẫu và hiện đại đầu tiên của Bình Dương, với đầy đủ các tiện nghi: phố thương mại, căn hộ cao cấp, văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, siêu thị ..v.v... đáp ứng nhu cầu nhà ở. Thời gian hoàn thành dự án dự kiến 05 năm.

Giai đoạn 1 (2009 – 2011): Vốn đầu tư trên 900 tỷ đồng, bao gồm các hạng mục:

Cao ốc căn hộ New Horizon: Với 1 tầng hầm, 1 tầng trệt và 15 tầng lầu. Đây là hạng mục khởi động cho toàn dự án. Cao ốc được hoàn thiện và đưa vào sử dụng chính thức từ tháng 6/2010. Hiện nay, khách hàng mua căn hộ đã nhận bàn giao nhà và chuyển đến sinh sống. New Horizon hiện được các chuyên gia nước ngoài đang làm việc tại Bình Dương đánh giá là nơi sinh sống lý tưởng với môi trường sống và các tiện ích hàng đầu. Tổng số tiền đã thu được từ khách hàng là 63 tỷ đồng.



Cao ốc văn phòng - Becamex Tower: với 1 tầng hầm, 1 tầng trệt và 23 tầng lầu với gần 40.000m² sàn kinh doanh. Đến tháng 10/2010, Becamex Tower được thi công tới tầng thứ 23. Đã có 7 đơn vị thành viên trong hệ thống Becamex và các doanh nghiệp khác đăng ký thuê và

mua làm văn phòng 13 tầng, tổng giá trị hợp đồng đã ký kết khoảng 383 tỷ đồng, các tầng còn lại đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng thuê dài hạn



Tổ hợp căn hộ Sunrise: Gồm 4 block nhà A, B, C & D có chung 1 tầng hầm và 1 tầng trệt. Block A cao 15 tầng, Block B cao 18 tầng, Block C cao 21 tầng, Block D cao 18 tầng. Gồm 438 căn hộ có diện tích từ 50m² – 123m². Hiện nay, Block C Sunrise đã thi công xây đến tầng 04 và đã ký hợp đồng bán căn hộ cho 82 khách hàng, tổng giá trị hợp đồng 81 tỷ đồng, công ty đã thu 30 tỷ đồng, còn lại 44 căn đang tiếp tục chào bán. Đối với Block D Sunrise, hiện đang thi công tầng 04 và dự kiến triển khai bán vào năm 2011.



Dãy nhà phố liên kế mặt tiền đường 30/4: Đã hoàn thành 18 căn nhà phố 1 trệt, 1 lửng – 2 lầu. Đang tiếp tục thi công để hoàn thiện 9 căn còn lại tại tuyến đường này.

Dãy nhà phố liên kế đường nội bộ của dự án: Đã hoàn thành 12 căn nhà phố 1 trệt, 1 lửng – 2 lầu. Đang tiếp tục thi công 12 căn còn lại.

Đây được đánh giá là hạng mục có giá trị và mang lại lợi nhuận cao cho dự án, hạng mục này dự kiến được chào bán sau khi hạng mục cao ốc văn phòng hoàn thành và đưa vào sử dụng.

✚ Giai đoạn 2 (2011 – 2013): Vốn đầu tư 850 tỷ đồng, gồm các hạng mục:

Tổ hợp thương mại - dịch vụ và căn hộ cao cấp New Star: gồm 3 tòa nhà E, F và G. New Star được thiết kế với 2 tầng hầm để xe, 4 tầng để được thiết kế liền khối nhằm phục vụ cho hoạt động thương mại và dịch vụ, 3 khối căn hộ cao cấp cao từ 15 – 19 tầng.



Dãy nhà phố liên kế Đại lộ Bình Dương gồm 24 căn nhà phố, một trệt, một lửng, hai lầu



✚ **Giai đoạn 3 (2012 – 2015) sẽ hoàn thành các hạng mục:**

Văn phòng - thương mại và khách sạn Galaxy: cao 38 tầng với vốn đầu tư 750 tỷ đồng.



B.2. Dự án IJC AROMA - Trung tâm thành phố mới Tỉnh Bình Dương



- **Vị trí:** Trung tâm Thành phố mới tỉnh Bình Dương
 - **Quy mô:** Tọa lạc trên diện tích 21.338m², tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 788,5 tỷ đồng. Thiết kế gồm 4 cao ốc, cao từ 17 đến 20 tầng (khối A, B, C và D) và một khối nhà dịch vụ - để xe cao 3 tầng (khối E). Dự án hoàn thành sẽ cung cấp 499 căn hộ có diện tích từ 70m² đến 152m² và gần 3.000m² thương mại – dịch vụ.
 - **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.
 - **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến hoàn thành trong vòng 5 năm.
 - Giai đoạn 1 (2009 – 2011): Gồm khối nhà để xe cao 3 tầng (khối E) và 2 cao ốc cao 17 tầng (khối A và B), đã khởi công vào quý 3 năm 2009, thời gian hoàn thành trong vòng 3 năm. Riêng đối với Block A đã thi công đến tầng 8 và dự kiến hoàn thành trong quý II/2011, Block B đang thi công đến tầng 2 và sẽ hoàn thành trong quý III/2011.
 - Giai đoạn 2 (2011 – 2015): Gồm các hạng mục còn lại, dự kiến tiến hành khởi công vào quý 4 năm 2011, hoàn thành vào năm 2015.
- Trong quý 2/2010 Công ty đã chào bán block A đơn giá bình quân 21,3 triệu đồng/m² và hiện nay đã có 73 căn ký hợp đồng chính thức, tổng giá trị hợp đồng đã ký 125,5 tỷ, Công ty đã thu 25,5 tỷ đồng. Tổng diện tích đã bán 5.924 m². Tháng 12/2010 Công ty chuẩn bị chào bán đợt 2 block A và block B.

B.3. Dự án Khu Biệt thự Sunflower – Thành phố mới Bình Dương (Trung tâm tỉnh Bình Dương)



- **Vị trí:** Trung tâm thành phố mới tỉnh Bình Dương, cạnh hồ sinh thái.
- **Quy mô:** Tọa lạc trên diện tích 73.465m², tổng vốn đầu tư hơn 1.100 tỷ đồng, gồm 104 căn biệt thự có diện tích đất từ 360m² mỗi căn và khu công viên trung tâm.
- **Mục đích:** Dự án được thiết kế là khu biệt thự sinh thái, thân thiện với môi trường và an ninh tuyệt đối. Mỗi căn biệt thự đều có hồ bơi riêng và được trang bị nội thất cao cấp
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- **Tiến độ thực hiện:**
 - Giai đoạn 1 (2009 – 2010): Xây dựng hệ thống hạ tầng nội bộ, công viên cây xanh và 22 căn biệt thự. Triển khai thực hiện vào quý 4 năm 2009.
 - Giai đoạn 2 (2010 – 2011): Xây dựng 36 căn biệt thự.
 - Giai đoạn 3 (2011 – 2012): Xây dựng 46 căn biệt thự và các hạng mục khác
Dự kiến tiến hành tiếp thị và bán trong tháng 12/2010.

B.4. Dự án The Green River – Khu vực Mỹ Phước



- **Vị trí:** Tọa lại tại trung tâm khu Công nghiệp và Dân cư Thới Hòa (Mỹ Phước 4)
- **Quy mô:** Với tổng diện tích hơn 60ha, tổng vốn đầu tư dự kiến 1.500 tỷ đồng, dự án Khu Nhà phố và Biệt thự cao cấp The Green River được chia thành 3 phân khu chính: khu nhà

phố và biệt thự cao cấp gồm hơn 1.100 căn, với thiết kế hiện đại, sang trọng, hài hòa với thiên nhiên; khu làng ẩm thực - dịch vụ giải trí và khu công viên cây xanh.

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

– **Tiến độ thực hiện dự án:**

Hiện nay, nhằm hỗ trợ cho công tác tiếp thị và bán hàng, công ty đang tiến hành thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trồng cây xanh và xây dựng 02 căn nhà mẫu.

Dự án này được xác định là dự án trọng điểm của công ty để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty trong năm. Đến tháng 06/2010, công ty đã tiến hành 03 đợt bán hàng. Việc bán hàng được thực hiện: khách hàng tiến hành đặt cọc tiền để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành nhiều đợt (nhà phố được phân kỳ thanh toán làm 03 đợt và 04 đợt cho nhà biệt thự). Ngay sau khi khách hàng thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán chính thức, sau khi hợp đồng được ký kết thì việc hạch toán doanh thu sẽ được ghi nhận.

Đến 31/10/2010 Tổng diện tích đã bán 108.610 m², đơn giá bình quân 2,1 triệu đồng/m². Tổng giá trị hợp đồng đã ký 235 tỷ đồng, Công ty đã thu 192 tỷ đồng.

Ngày 14 tháng 11 năm 2010 Công ty tiếp tục chào bán đợt 04 và đã bán thành công 130 căn nhà phố và biệt thự.

B.5. Dự án Phố Thương mại IJC – Khu vực Mỹ Phước



- **Vị trí:** Tọa lạc tại trung tâm Khu Đô thị và Công nghiệp Mỹ Phước 3,
- **Quy mô:** Với diện tích gần 8,5 ha, tổng vốn đầu tư khoảng 470 tỷ đồng, Phổ thương mại IJC gồm 500 căn nhà phố 1 trệt, 2 lầu và sân thượng.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.
- **Tiến độ thực hiện dự án:**
Hiện nay, công ty đã hoàn thành xong thủ tục cấp chủ quyền nhà – đất cho 79 khách hàng nhận bàn giao nhà đợt đầu tiên. Tại dự án này, hiện đã có 05 công ty và 01 khách sạn chính thức khai trương và hoạt động.
Năm 2011 Công ty sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng lô K49, dự kiến thu khoảng 50 tỷ đồng.

B.6. Dự án Khu dân cư ROSEMARY (ROSEMARY RESIDENCES)

- **Vị trí:** Ấp 4, xã Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Dự án tọa lạc trên trục đường vành đai 4 – lộ giới 62m, kết nối với Mỹ Phước – Tân Vạn. Bên cạnh sông Thị Tinh, cạnh khu đô thị Ecolakes - Mỹ Phước.
- **Diện tích:**
 - Tổng diện tích: 50 ha
 - Diện tích đất ở: 33 ha (tương đương 329.764 m²)
 - Diện tích giao thông, công viên cây xanh: 17 ha.
- **Quy hoạch:**
 - Số lượng nhà phố: 1.100 căn
 - Số lượng biệt thự: 350 căn
- **Tiến độ thực hiện dự án:** hiện nay công ty đang thuê đơn vị tư vấn lập thiết kế quy hoạch chi tiết tổng thể toàn khu.

BẢNG TỔNG HỢP I: THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

Tên dự án	Quy mô (ha)	Thời gian thực hiện	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Becamex City Center	6,1	2009 -2015	2.500
IJC Aroma	2,1	2009-2015	788,5

Khu biệt thự Sunflower	7,3	2009-2012	1.031
The Green River	60,0	2009-2015	1.500
Phố thương mại IJC	8,5	2008-2012	470
Khu dân cư Rosemary	50,0	2010-2015	1.600
Tổng Cộng	134		7.889,5

BẢNG TỔNG HỢP II: THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

Tên dự án	Nguồn vốn đầu tư (tỷ đồng)		Lợi nhuận dự kiến (tỷ đồng)	Hình thức đầu tư
	Vốn chủ sở hữu	Vốn khác		
Becamex City Center	Vốn chủ sở hữu	250	500	Hợp tác đầu tư với tỷ lệ tham gia 70%
	Vốn vay	300		
	Vốn khác	1.950		
IJC Aroma	Vốn chủ sở hữu	159	157,7	Chủ đầu tư
	Vốn vay	159		
	Vốn khác	470,5		
Khu biệt thự Sunflower	Vốn chủ sở hữu	341	244	Chủ đầu tư
	Vốn vay	100		
	Vốn khác	590		
The Green River	Vốn chủ sở hữu	350	450	Chủ đầu tư
	Vốn vay	100		
	Vốn khác	1.050		
Phố thương mại IJC	Vốn chủ sở hữu	30	250	Chủ đầu tư
	Vốn vay	14		

	Vốn khác	426		
Khu dân cư Rosemary	Vốn chủ sở hữu	160	320	Chủ đầu tư
	Vốn vay	160		
	Vốn khác	1.280		
Tổng Cộng		7.889,5	1.921,7	

(*) **Vốn khác** : Ứng trước của khách hàng mua BĐS và nhà thuê. Trong điều kiện tình hình thị trường bất động sản trầm lắng trong thời điểm những tháng cuối năm 2010 , việc huy động các nguồn vốn khác là khá khó khăn và kéo dài so với hợp đồng đã ký kết ban đầu.

BẢNG TỔNG HỢP III: THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

Đơn vị tính: tỷ đồng

Tên dự án	Nguồn vốn đầu tư		Vốn đầu tư thực hiện lũy kế đến 30/09/2010	Doanh thu đã hạch toán lũy kế đến 30/09/2010	Lợi nhuận đã hạch toán lũy kế đến 30/09/2010
Becamex City Center	Vốn chủ sở hữu	250	476	75(*)	0
	Vốn vay	300			
	Ứng trước của khách hàng mua BĐS và nhà thuê	1.950			
IJC Aroma	Vốn chủ sở hữu	159	71	21(*)	0
	Vốn vay	159			
	Ứng trước của khách hàng	470,5			
Khu biệt thự Sunflower	Vốn chủ sở hữu	341	18	0	0
	Vốn vay	100			

	Ứng trước của khách hàng	590			
The Green River	Vốn chủ sở hữu	350	94	85(**)	84,8
	Vốn vay	100			
	Ứng trước của khách hàng	1.050			
Phố thương mại IJC	Vốn chủ sở hữu	30	159	182	110
	Vốn vay	14			
	Ứng trước của khách hàng	426			
Khu dân cư Rosemary	Vốn chủ sở hữu	160	0	0	0
	Vốn vay	160			
	Ứng trước của khách hàng	1.280			
Tổng Cộng		7.958,5	818	363	194,8

(*): Doanh Thu nhận trước

(**): Chênh lệch giá đất chào bán hộ BECAMEX IDC được hưởng

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

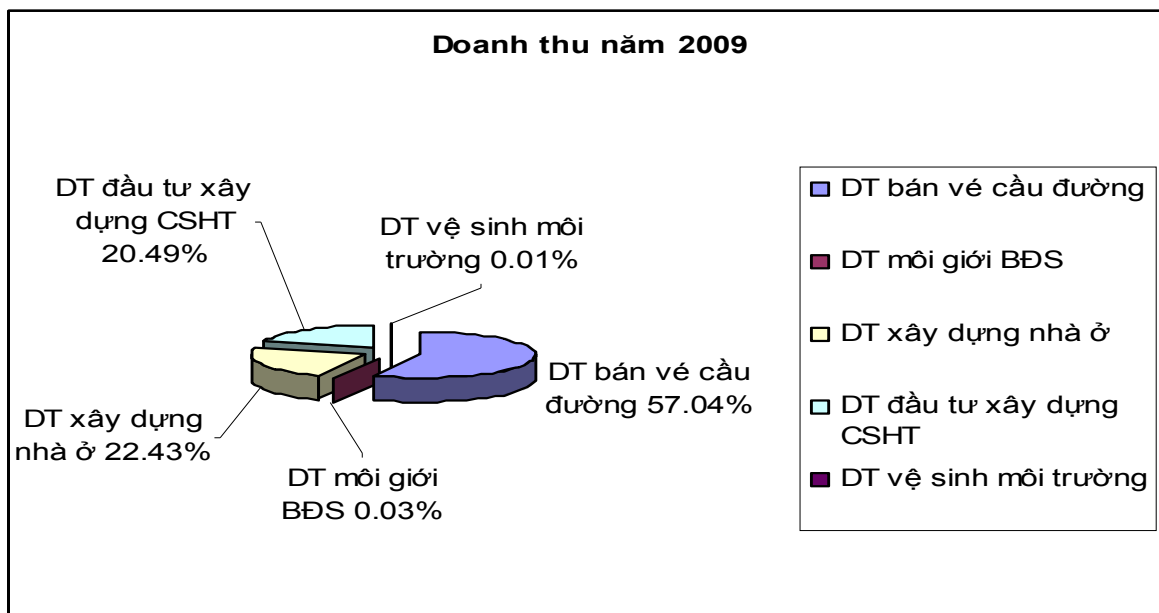
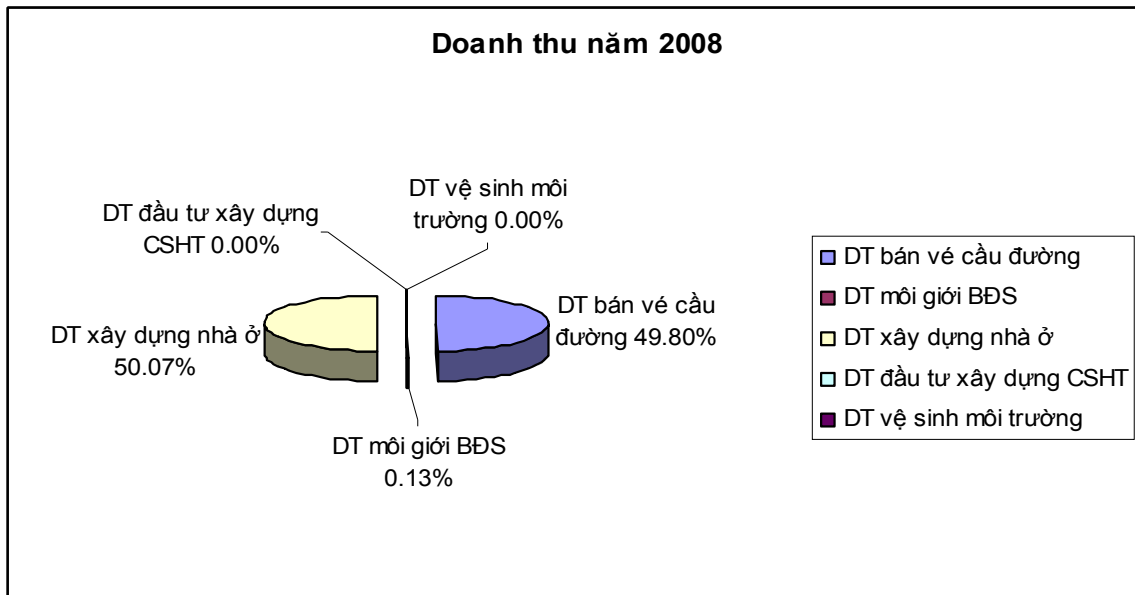
DOANH THU HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

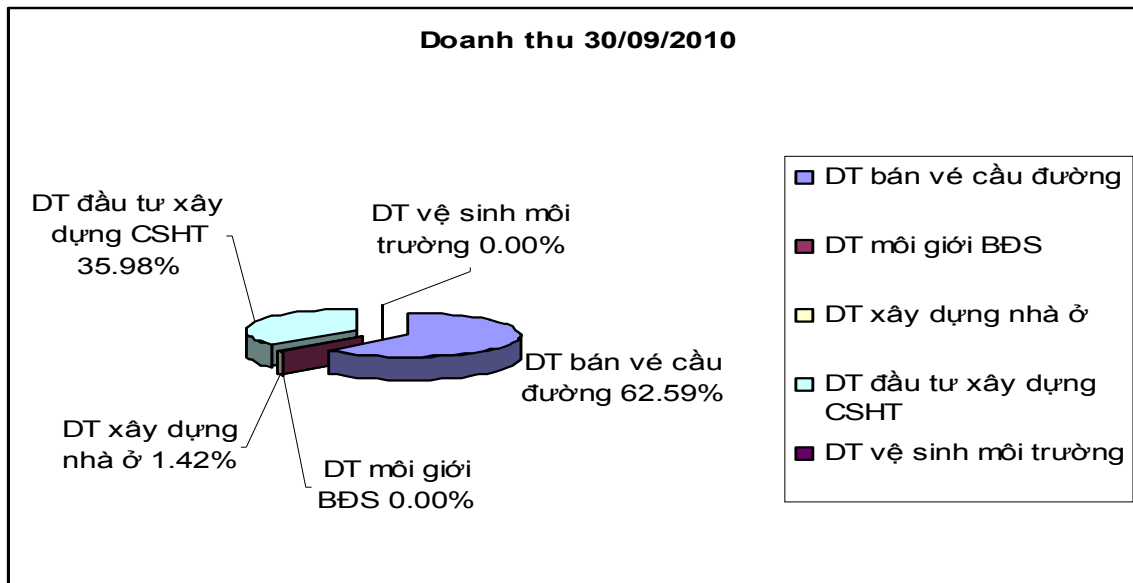
ĐVT: đồng

Bộ phận	Năm 2008		Năm 2009		09tháng/2010	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán vé cầu đường	111.182.661.521	49,80	133.694.445.433	57,04	104.795.942.525	62,59
Doanh thu môi giới bất động sản	281.818.182	0,13	79.531.054	0,03	0	0

Doanh thu xây dựng nhà ở	111.789.695.431	50,07	52.561.668.174	22,42	2.381.363.637	1,42
Doanh thu đầu tư cơ sở hạ tầng	0	0	48.034.601.911	20,50	60.243.681.867	35,99
Doanh thu vệ sinh môi trường	0	0	17.272.728	0,01	0	0
Tổng Cộng	223.254.175.134	100	234.387.519.300	100	167.420.988.029	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)



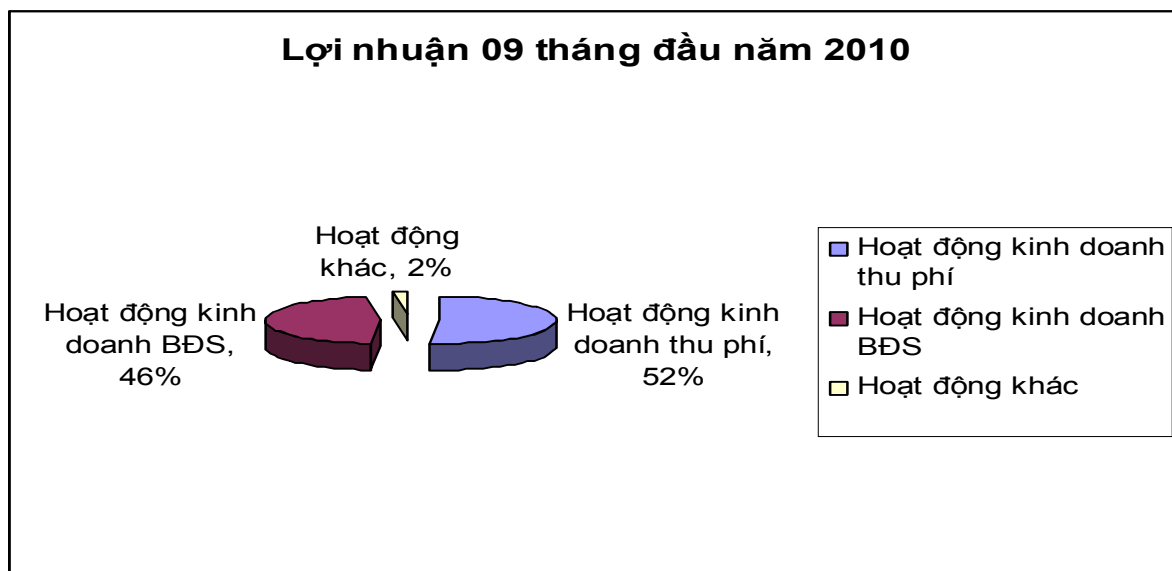
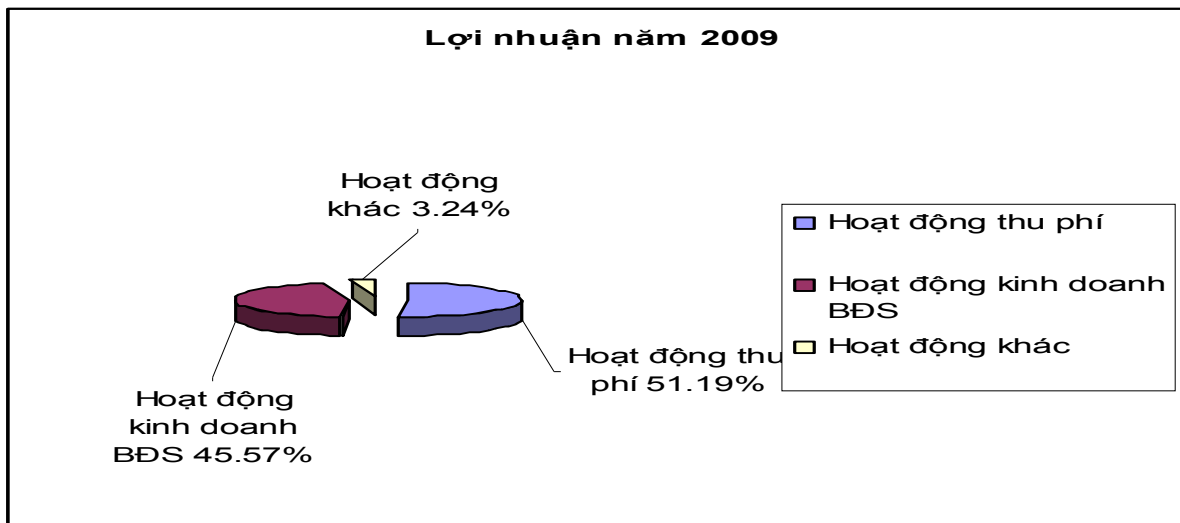
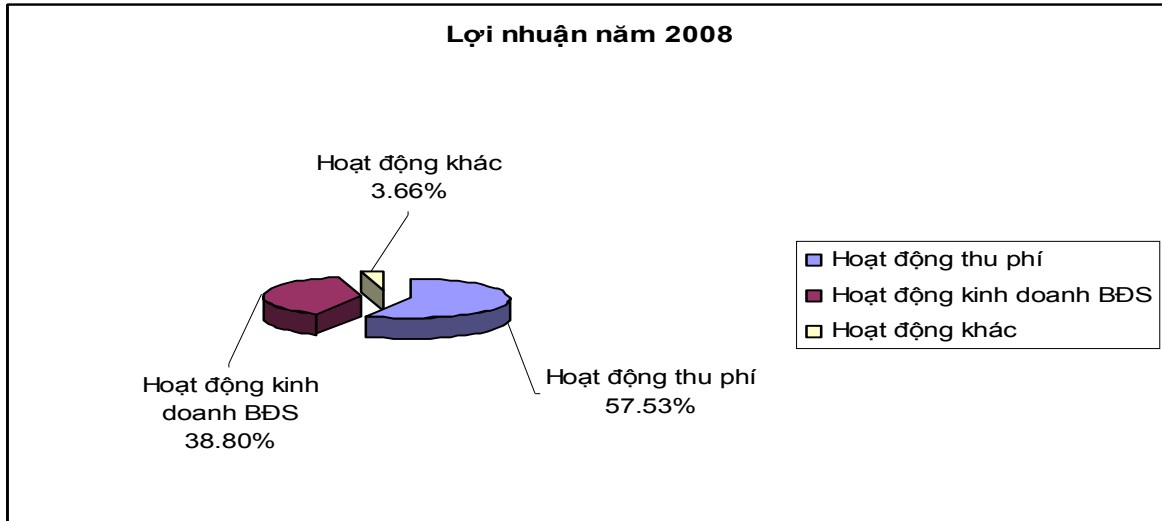


CƠ CẤU LỢI NHUẬN CỦA CÔNG TY

Đơn vị: đồng

Bộ phận	Năm 2008		Năm 2009		09tháng/2010	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Hoạt động kinh doanh thu phí	55.559.155.000	57,54	49.975.091.083	51,19	40.039.354.215	51,41
Kinh doanh bất động sản	37.471.214.000	38,80	44.495.047.637	45,57	36.145.777.315	46,41
Hoạt động khác	3.536.492.000	3,66	3.165.429.015	3,24	1.692.347.936	2,18
Tổng cộng	96.566.861.000	100	97.635.567.735	100	77.877.479.466	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)



Hoạt động kinh doanh thu phí và hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là hai lĩnh vực hoạt động chủ yếu của công ty trong đó hoạt động thu phí chiếm tỷ lệ trên 50% tổng doanh thu và lợi nhuận hàng năm. Thời gian qua, doanh thu hoạt động thu phí ổn định và tăng đều qua các năm : năm 2008 là 111 tỷ, 2009 là 133 tỷ thì trong 09 tháng đầu năm đã là 104 tỷ.

Trong khi đó , cùng với sự trầm lắng của thị trường bất động sản trên địa bàn đã kéo theo doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty không tăng trưởng : doanh thu năm 2008 đạt 111,80 tỷ đồng, năm 2009 chỉ đạt 100,60 tỷ trong (bằng 90% năm 2008) và 09 tháng năm 2010 chỉ đạt 60,5 tỷ .

4.9. Nguyên vật liệu:

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, yếu tố đầu vào ban đầu chính của công ty là những chi phí đền bù, chi phí hỗ trợ giải tỏa đền bù để hình thành các dự án đầu tư và kinh doanh bất động sản. Hiện nay, công ty chủ yếu thực hiện những dự án đầu tư và kinh doanh bất động sản trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh và chứng nhận quyền sử dụng đất cùng Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (TNHH MTV) (Becamex IDC Corp.) với những quỹ đất do Becamex IDC hoàn tất công tác giải tỏa đền bù và thực hiện theo quy hoạch chung. Do đó, những chi phí giải tỏa đất, đền bù và hỗ trợ giải phóng mặt bằng đất xem như không ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đối với những dự án do công ty thực hiện.

Đối với chi phí đầu vào là chi phí xây dựng bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí tư vấn thiết kế dự án, tư vấn giám sát và thi công các công trình, Công ty được sự hỗ trợ tích cực của những công ty thành viên trong Becamex IDC chuyên về cung cấp nguyên vật liệu (đá xây dựng, bê tông, sắt thép, xi măng, ..v.v...), thi công, xây lắp, tư vấn và thiết kế cũng như giám sát thi công các công trình như Công ty cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương, Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, Công ty cổ phần Phát triển Đô thị, Công ty cổ phần Bê tông Becamex, cũng như một số đơn vị khác chuyên về xây dựng như Công ty Xây dựng Việt Phát, Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Hiệp Phong, Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Tân Kỳ, ..v.v... Những đơn vị này đã hỗ trợ tích cực cho công ty trong hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản trong thời gian qua cũng như trong tương lai một cách ổn định, tin cậy, chuyên nghiệp và mang tính hợp tác chiến lược lâu dài.

Tuy nhiên, sự biến động của giá cả nguồn nguyên vật liệu đầu vào (gạch, cát, đá, sắt thép, xi măng, ..v.v...) trong thời gian qua đã tác động không chỉ đối với công ty mà còn tác động đến các doanh nghiệp khác hoạt động hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

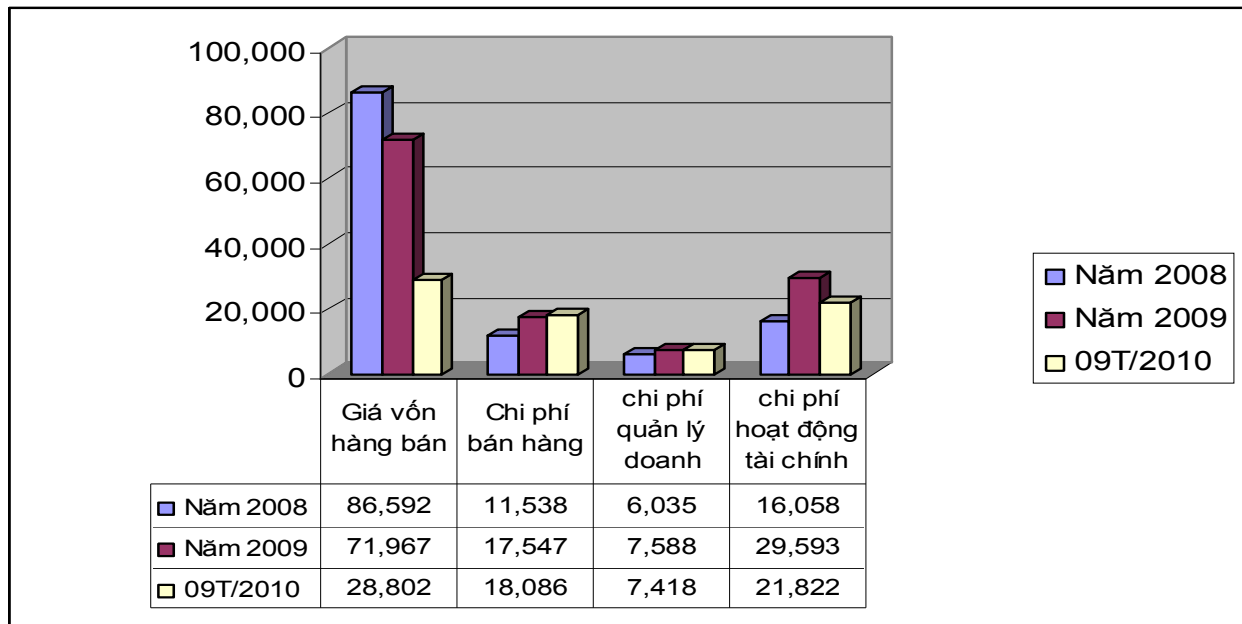
4.10. Chi phí sản xuất:

Tỷ trọng các khoản mục chi phí / Doanh thu thuần

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi phí	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng/2010	
	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần
Giá vốn hàng bán	86.592	38,79%	71.967	30,70%	28.802	17,20
Chi phí bán hàng	11.538	5,17%	17.547	7,50%	18.086	10,80
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.035	2,70%	7.588	3,24%	7.418	4,43
Chi phí hoạt động tài chính	16.058	7,19%	29.593	12,62%	21.822	13,03
Tổng chi phí	120.223	53,85%	126.695	54,06%	76.128	45,46%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)



Có thể thấy so với 2008(223,25 tỷ), tổng doanh thu năm 2009 của IJC (234,38 tỷ) đã đạt mức tăng trưởng 5% trong khi mức tăng chi phí chỉ tăng thêm 0,21%. Nguyên nhân là do:

- ✓ Tỷ lệ giá vốn hàng bán năm 2009 giảm **8,09 %** so với năm 2008 do chi phí đầu tư thấp, đồng thời cũng là cố gắng của IJC nhằm hạ giá thành sản phẩm trong điều kiện nền kinh tế trên đà hồi phục sau lạm phát gia tăng năm 2008, mặt khác, những nguyên liệu chủ yếu tạo nên giá thành xây dựng cơ bản cho công trình vào như bê tông tươi, sắt, thép, xi măng đều có giá giảm so với năm 2008.
- ✓ Chi phí tài chính tăng **5,44%**: Do tình hình biến động lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại, đồng thời công ty cũng tăng mức vay dài hạn từ 144 tỷ lên 177 tỷ đầu tư vào kinh doanh bất động sản, khoản lãi vay cũng tăng theo khoản nợ vay tăng.
- ✓ Chi phí bán hàng tăng thêm **2,32%** do IJC triển khai công tác quảng bá tiếp thị nhằm thu hút khách hàng, mặt khác tiền lương nhân viên tăng do mở rộng qui mô kinh doanh.
- ✓ Chi phí quản lý năm 2009 (chiếm 3,24%) tăng **0,54%** so với năm 2008, nhưng so với trung bình ngành chi phí quản lý là 4% thì khoản mục này không cao so với khoản làm gia tăng doanh thu là 5%.

Trong 09 tháng đầu năm 2010: các chi phí giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí hoạt động tài chính chiếm tỷ lệ 45,46% trên doanh thu, giảm 8,59% so với năm 2009, và giảm 8,38% so với năm 2010. Tuy nhiên điều đáng lưu ý là nguyên nhân giảm là do giảm chi phí giá vốn hàng bán (phản ánh tình hình trầm lắng của thị trường) trong lúc chi phí bán hàng tăng 3,30% so năm 2009, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1,19% so năm 2009 và chi phí hoạt động tài chính tăng 0,41% so năm 2009. Điều này thật sự là khó khăn cho doanh nghiệp trong việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch nếu tình hình kinh doanh những tháng còn lại của năm 2010 không có đột biến.

4.11. Trình độ công nghệ:

4.11.1. Lĩnh vực thu phí giao thông:

Tính đến hiện tại, mỗi trạm thu phí của tuyến Quốc lộ 13 có 8 làn xe, trong đó có 6 làn xe tự động và đưa vào sử dụng song song hai công nghệ thu phí: tự động và bán tự động, sử dụng thiết bị và phần mềm thu phí theo công nghệ tiên tiến của hãng Eikon của Đức và Áo

➤ *Công nghệ thu phí bán tự động:*

- Sử dụng vé có in mã vạch và đầu đọc mã vạch kết nối và xử lý bởi máy tính.

- Mỗi vé lượt có một số series duy nhất tương ứng với mã vạch duy nhất được in lên hai phần: phần thân vé.
 - Mỗi mã vạch trên vé có hai ký tự quy ước mệnh giá tương ứng với từng loại xe qua trạm theo qui định của Bộ Tài chính.
 - Kế toán vé xuất kho một dãy series từ kho vé công ty xuống kho vé trạm.
 - Khách hàng mua vé qua trạm nhân viên thu phí quét mã vạch máy tính kiểm tra serie của mã vạch nếu có trong kho vé của trạm thì máy tính sẽ tự động điều khiển mở barrier, đồng thời xóa serie đó khỏi hệ thống kho vé trạm để đảm bảo Serie vé đó không thể quét lại được nữa.
 - Đồng thời với việc mở barrier máy tính cũng chụp hình xe và chồng tín hiệu serie, mệnh giá vé, trạm, làn xe, giờ, ca trực, nhân viên trực ..v..v... và căn cứ vào hình chụp này mà bộ phận hậu kiểm có thể kiểm soát chống việc bán sai mệnh giá.
 - Sau cùng dữ liệu soát vé và hình ảnh được truyền về máy chủ trung tâm phục vụ cho kế toán vé in bảng kê bán vé, và bộ phận hậu kiểm đối chiếu, kiểm tra số liệu với số số vé (cùi vé) mà nhân viên bán trong ca nộp về. Với việc sử dụng đường truyền cáp quang từ hai trạm về trung tâm nên số liệu phục vụ cho kế toán và hậu kiểm là kịp thời, nhanh chóng và đạt độ chính xác cao.
 - Mọi thao tác hợp lệ mở barrier cho xe qua (trong một số tình huống như: Vé in mã vạch mờ, lỗi, máy tính tại lane, máy chủ kho vé trạm bị hư) mà không quét mã vạch cũng được hệ thống ghi nhận và truyền dữ liệu về trung tâm. Nhưng trường hợp này chỉ có số liệu mà không có hình ảnh.
- *Công nghệ thu phí tự động:*
- Sử dụng OBU, thẻ trừ dần và đầu đọc hồng ngoại. Xe có gắn OBU vào làn tự động chỉ cần đảm bảo các yếu tố tốc độ <20Km/h, khoảng cách giữa các xe tối thiểu 5m sẽ thực hiện thu phí tự động mà không phải dừng lại khi qua trạm.
 - Sự giao tiếp giữa sóng hồng ngoại giữa OBU gắn trên xe và thiết bị Đầu đọc hồng ngoại gắn tại trạm giúp việc thu phí tự động thành công đạt tỷ lệ trên 99,9% và ít bị ảnh hưởng bởi các yếu tố ngoại cảnh, cũng như các yếu tố gây nhiễu khác.
 - Xe có sử dụng OBU sẽ nạp tiền vào thẻ trừ dần, sau đó gắn thẻ trừ dần vào OBU.
 - Mỗi xe có trang bị OBU tương ứng với số xe là một mã số OBU duy nhất, và OBU được cấu hình loại xe để việc trừ tiền tự động theo mệnh giá tương ứng đã cấu hình.

- Khách hàng có thể tự kiểm soát được số tiền thu phí hàng ngày, hàng tháng qua bản in chi tiết lượt đi qua trạm tương ứng với mỗi mã thẻ CSC là duy nhất được nạp thông tin về khách hàng, số tiền trả trước nạp thẻ, số lần qua trạm, ngày giờ qua trạm ..v..v...và số tiền còn lại được thể hiện đầy đủ trên bản kê.
- Sau lần nạp đầu tiên thông tin khách hàng như: Tên, địa chỉ, điện thoại, mã số thuế ..v..v... sẽ được hệ thống ghi lại giúp cho những lần nạp tiền tiếp theo sẽ hết sức nhanh chóng, thuận tiện.
- Mỗi lần xe qua trạm, hệ thống đầu đọc hồng ngoại sẽ điều khiển OBU trừ tiền vào thẻ trừ dần, song song đó hệ thống camera sẽ chụp hình xe qua trạm. Các dữ liệu này được truyền về hệ thống máy chủ để phục vụ cho công tác kiểm soát sau.

➤ Hệ thống camera quan sát:

Ngoài ra, công ty đã trang bị Hệ thống camera quay trực tiếp 24/24 giờ tại các làn xe và toàn cảnh trạm thông qua các đầu video và bộ chia hình.

Trên mỗi làn xe mà camera quay có lắp đặt hệ thống máy đếm xe tự động, tương ứng với mỗi lượt xe qua trạm số đếm sẽ tăng lên 1. Con số này sẽ được hệ thống camera lồng ghép vào hình ảnh và lưu vào băng từ chuyển về phòng hậu kiểm.

➤ Những biện pháp chống thất thu phí giao thông:

Các thiết bị hệ thống thu phí có đặc thù hoạt động 24/24 nên được trang bị từ các hãng nhà sản xuất có uy tín như Etkon - CH Áo, IBM - Mỹ, Advantech vv...Hệ thống được bảo dưỡng định kỳ hàng tháng.

Việc đầu tư hệ thống cáp quang giúp cho việc truyền tải số liệu thu phí, hình ảnh, video từ hai trạm về trung tâm một cách nhanh chóng giúp cho việc phát hiện và phòng ngừa hiện tượng gian lận, thất thu.

Toàn bộ các dữ liệu và hình ảnh từ các làn thu phí sẽ được truyền về hệ thống máy chủ trung tâm. Cán bộ hậu kiểm sẽ đối chiếu các số liệu này với các số liệu thực tế để giám sát công việc của trạm. Ngoài ra tại hai trạm thu phí còn trang bị hệ thống camera quay phim để quay lại toàn bộ hoạt động của các làn xe, cán bộ hậu kiểm cũng dựa vào các băng từ này để thực hiện việc giám sát hoạt động của trạm thu phí.

4.11.2.Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng: các trang thiết bị thi công, công nghệ thi công đều thuộc thế hệ mới. Sản phẩm của Công ty cũng được ứng dụng các công nghệ mới nhất có mặt trên thị trường Việt nam. Cụ thể:

Đối với dự án IJC Aroma: Công ty đã ứng dụng công nghệ “home automation” với cấu tạo hệ thống bao gồm: Thiết bị LCS, BCS, điện thoại phòng bảo vệ, đại sảnh, máy chủ gia đình, camera, thẻ từ máy chủ hệ thống, điện thoại tivi bếp, điện thoại phòng tắm, khóa kỹ thuật số, cảm biến từ, cảm biến chuyển động.

Đối với dự án biệt thự Sunflower: Công ty đã áp dụng những công nghệ tiên tiến:

- Hệ thống điều khiển ánh sáng tự động: Điều khiển toàn bộ hệ thống đèn và rèm cửa sổ bằng những chương trình được cài đặt sẵn, phối hợp tạo ra những khung cảnh phù hợp với nhu cầu sinh hoạt gia đình như: ăn uống, họp mặt, nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, ..v.v... giúp tiết kiệm điện năng tiêu thụ tối đa.
- Hệ thống cửa ra/vào: Sử dụng thiết bị điều khiển tự động ở bất kỳ nơi nào để đóng hoặc mở cửa ra vào ô tô hay lối đi bộ.
- Hệ thống an ninh: Hệ thống an ninh được thiết kế theo nguyên tắc 3 lớp: vòng ngoài – lớp tiếp cận – vòng trong bảo đảm an toàn cho bạn và toàn bộ căn nhà dù bạn ở nhà hay đi vắng.
- Hệ thống điều hòa: Thông qua các thiết bị điều khiển bạn có thể chủ động điều chỉnh nhiệt độ trong phòng hoặc để cho hệ thống tự động điều chỉnh nhiệt độ theo thời gian lập trình sẵn.
- Hệ thống báo cháy và rò rỉ gas: Với các đầu dò cảm biến phát hiện nhiệt, khói, gas, hệ thống sẽ điều khiển tự động khóa gas từ xa, phát cảnh báo cho chủ nhà qua tin nhắn, tự động gọi PCCC.
- Hệ thống phát hiện chuyển động: Để tăng tính tiện nghi cho ngôi nhà, dọc các hành lang được bố trí các cảm biến phát hiện sự di chuyển và bật các đèn ở khu vực xuất hiện người. Các cảm biến này còn kết hợp với hệ thống an ninh cảnh báo xâm nhập khả nghi để đảm bảo an toàn cho ngôi nhà.
- Hệ thống camera ghi hình: giúp quan sát và lưu lại mọi hoạt động diễn ra xung quanh lẫn bên trong ngôi nhà tại chỗ hoặc thông qua internet.

4.12. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ:

a. *Đối với dịch vụ khai thác và quản lý thu phí giao thông:*

- Hệ thống quản lý chất lượng Công ty áp dụng theo bộ tiêu chuẩn ISO 9001 phiên bản năm 2008 cho hoạt động thu phí và được tổ chức Bureau Veritas đánh giá và cấp giấy chứng nhận vào ngày 26/05/2009.
- Công tác kiểm tra giám sát hoạt động thu phí:
 - Hệ thống camera quan sát trực tiếp và hệ thống đếm xe tự động được công ty lắp đặt tại hai trạm thu phí, hệ thống camera quay trực tiếp 24/24 giờ tại tất cả các làn xe và hệ thống camera toàn cảnh giúp quan sát các hoạt động tại trạm thu phí.
 - Ngoài ra, Công ty còn thành lập tổ hậu kiểm nhằm mục đích đối chiếu các số liệu được truyền về với số liệu thực tế để giám sát công việc của trạm thông qua hệ thống camera, và đường truyền cáp quang.

b. Đối với sản phẩm bất động sản

- Lựa chọn những đơn vị tư vấn thiết kế, quản lý tòa nhà đạt tiêu chuẩn quốc tế, giàu kinh nghiệm tham gia vào việc quản lý các dự án của Công ty như: Tập đoàn Apave (cộng hoà Pháp) là nhà thầu quản lý dự án, giám sát chất lượng toàn bộ công trình; Tập đoàn Savills là nhà thầu chuyên nghiệp trong việc quản lý, vận hành các toà nhà khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Đối với các dự án đầu tư xây dựng được Công ty thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính Phủ.
- Công ty thực hiện kiểm soát chất lượng công trình xây dựng theo nghị định số 29/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004.

4.13. Hoạt động Marketing:

a. Xây dựng thương hiệu:

- Với hoạt động của Becamex IJC trong hiện tại và định hướng kinh doanh trong thời gian tới: Công ty tập trung tạo dựng một thương hiệu mạnh nhằm tăng sức cạnh tranh của sản phẩm và dịch vụ, duy trì và củng cố lòng tin của khách hàng, mở rộng đối tượng khách hàng và thị phần, tạo nền tảng quan trọng để tiếp tục phát triển các sản phẩm, dịch vụ mới.
- Chính sách xây dựng thương hiệu hiện đang được thực hiện một cách nhất quán đến từng bộ phận, từng thành viên trong công ty. Bên cạnh đó chú trọng tăng cường sự hợp tác cùng các nhà tổ chức sự kiện tầm cỡ, các công ty tư vấn, PR chuyên nghiệp để thương hiệu công ty ngày càng phổ biến và vững mạnh trên thị trường.

b. Hoạt động marketing trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

– Định vị sản phẩm:

- Sản phẩm Bất động sản: bao gồm biệt thự, căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê, nhà phố liền kề.
- Các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: thiết kế, xây dựng, tư vấn pháp lý, môi giới, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Định vị sản phẩm: sản phẩm cao cấp, giá cả cạnh tranh, dịch vụ chuyên nghiệp.

– Chiến lược marketing:

✓ Đối với dự án biệt thự, căn hộ chung cư và nhà phố:

- Tiếp tục xây dựng hình ảnh các dự án với cảnh quan thân thiện với môi trường, tính thẩm mỹ, sự đẳng cấp của dự án và sự khác biệt nổi bật, là nơi tạo lập cuộc sống tốt cho khách hàng tiềm năng, cơ hội phát triển cho các nhà kinh doanh dịch vụ.
- Thực hiện các hoạt động hợp tác, các diễn đàn đối thoại giữa chủ đầu tư và khách hàng về cơ hội phát triển đầu tư.
- Chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng, tổ chức chương trình đón tiếp đặc biệt dành cho khách hàng có nhu cầu tham quan và tìm hiểu về dự án.
- Xây dựng thương hiệu dự án xứng tầm với từng đối tượng khách hàng sở hữu.
- Tập trung phân loại sản phẩm theo nhóm đối tượng khách hàng để có chương trình tiếp thị phù hợp.
- Cân nhắc lựa chọn thời điểm thích hợp để đưa sản phẩm ra thị trường.

✓ Đối với văn phòng cho thuê:

- Xây dựng hình ảnh chất lượng văn phòng đạt chuẩn A đầu tiên tại Bình Dương.
- Cam kết hệ thống an ninh hữu hiệu, phục vụ chuyên nghiệp, giá cả cạnh tranh và chỉ rõ ưu thế vị trí, các dịch vụ tiện ích đa dạng. Tổ chức các hoạt động nhằm thu hút các doanh nghiệp sử dụng dịch vụ thuê văn phòng tại công ty.
- Không ngừng tìm hiểu thu thập thông tin về nhóm nhà đầu tư mới muốn lập văn phòng, chi nhánh tại Bình Dương.

– Chiến lược xây dựng giá bán:

- Tìm hiểu nghiên cứu thị trường về giá cả của các sản phẩm cùng chủng loại, giá thành sản phẩm, lợi nhuận kỳ vọng, lợi nhuận tối thiểu để làm căn cứ xây dựng giá bán cho sản phẩm của Công ty có khả năng sinh lợi và phù hợp với giá thị trường.

- Tùy theo tiến độ dự án và tình hình thị trường Công ty thực hiện định giá và điều chỉnh giá bán cho phù hợp với nhu cầu đầu tư.
- Phân phối sản phẩm:
- Các sản phẩm được tiếp thị và phân phối trực tiếp tại sàn giao dịch bất động sản của Công ty. Ngoài ra, Công ty mở thêm Chi nhánh tại Tp.HCM nhằm mở rộng mạng lưới giao dịch và tìm kiếm nguồn khách hàng mới.
- Thực hiện liên kết phối hợp cùng các công ty môi giới có uy tín, đội ngũ cộng tác viên thực hiện tiếp thị và phân phối sản phẩm.
- Quảng cáo và quan hệ cộng đồng (PR):
- Thường xuyên quảng cáo về thông tin dự án trên các phương tiện truyền thông như báo chí, truyền hình, website ..v..v...
- Tổ chức đội ngũ tiếp thị trực tiếp tiếp cận đến khách hàng tiềm năng giới thiệu về các dự án của công ty. Tiếp cận các doanh nghiệp nước ngoài, các ngân hàng, các văn phòng đại diện tại Bình Dương quảng cáo về dịch vụ cho thuê văn phòng.
- Tham gia các hoạt động từ thiện, các hoạt động xã hội.

c. Hoạt động marketing trong lĩnh vực thu phí giao thông:

- Đại lộ Bình Dương là tuyến đường huyết mạch của tỉnh Bình Dương, là đòn bẩy để phát triển các KCN ở địa bàn tỉnh và các vùng kinh tế trọng điểm phía bắc và các tỉnh Tây Nguyên. Nhận thức được tầm quan trọng trên, Công ty luôn chú trọng công tác quản lý, duy tu sửa chữa để tuyến đường luôn xanh, sạch, đẹp, đảm bảo an toàn giao thông. Bên cạnh đó, Công ty đầu tư trang bị dịch vụ thu phí hiện đại nhằm đem lại sự thỏa mãn cho khách hàng khi lưu thông trên tuyến Quốc lộ 13.
- Công ty không ngừng tạo dựng hình ảnh dưới các hình thức: quảng cáo, phát thư ngỏ, tờ rơi cho các xe lưu thông qua trạm, quảng cáo trên các báo, đài truyền hình trong các chương trình phát sóng định kỳ, chương trình thể thao, dịch vụ giới thiệu tư vấn bán sản phẩm tận tay khách hàng để giới thiệu đến khách hàng về các tiện ích của dịch vụ như:
 - Lưu thông trên tuyến đường xanh, sạch đẹp và an toàn.
 - Không phải dừng xe khi qua trạm.
 - Quản lý hiệu quả chi phí lưu thông.
 - Tiết kiệm thời gian lưu thông cho các phương tiện giao thông.

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

Nhằm xây dựng một hệ thống thống các nhãn hiệu sản phẩm để nhận biết, thương hiệu chung công ty và tạo ra sự nhận biết những khác biệt về chất lượng dịch vụ của Becamex IJC, công ty đang xây dựng bộ phận Marketing ngày một chuyên nghiệp hơn cả về chất lượng đội ngũ và công nghệ truyền thông, quảng cáo, tiếp thị.

Cụ thể; đối với các sản phẩm bất động sản đang triển khai thì Biệt thự Sunflower là “**Biệt thự triệu đô**” phù hợp với nhu cầu ở và khẳng định đẳng cấp triệu phú. Căn hộ IJC Aroma là “**Căn hộ chuyên gia**” hướng đến người tiêu dùng là những chuyên gia đến sống và làm việc tại Bình Dương hoặc nhà đầu tư căn hộ cho các chuyên gia này thuê. Dự án Becamex City Center là “**Tất cả tiện nghi vì cuộc sống thành đạt**” thể hiện khát vọng về một cuộc sống tiện nghi của những con người thành đạt cũng là sự đón đầu nhu cầu xã hội khi chất lượng cuộc sống ngày một nâng cao và nhu cầu về dịch vụ ở cao cấp không còn là điều xa xỉ. Dự án Nhà phố, Biệt Thự the Green River là “**Thành phố mới bên dòng sông xanh**”, ..v.v... Có thể nói, những nhãn hiệu này đã đi vào lòng người tiêu dùng gần xa và được chấp nhận nồng nhiệt hơn so với những sản phẩm cùng phân khúc trong khu vực, cạnh tranh trực tiếp, góp phần lớn vào thành công các đợt bán hàng trong năm 2009 và năm 2010.

Nhân sự của bộ phận Marketing được nâng cao chất lượng thông qua các khóa đào tạo chuyên ngành: Giám đốc marketing, Chuyên viên quảng cáo, Chuyên viên thiết kế đồ họa cao cấp ..v.v... Ngoài đào tạo kinh nghiệm thực tế của bộ phận cũng được nâng cao thông qua các chiến dịch tiếp thị, bán hàng liên tiếp.

Trong xu thế chung của marketing hiện đại, việc ứng dụng các công nghệ truyền thông sẽ làm cho hiệu quả công việc được nâng cao vượt bậc. Những công nghệ sau đây đang được ứng dụng cho hoạt động marketing, làm nhãn hiệu, thương hiệu:

- Website công ty: www.becamexijc.com
- Dự án bất động sản được mô phỏng bằng công nghệ film 3D.
- Tiếp thị bán hàng online thông qua các diễn đàn mua bán chuyên ngành.
- Xây dựng nhãn hiệu, thương hiệu bằng các trang mạng xã hội (blog, facebook).

- PR sản phẩm, dịch vụ, uy tín công ty bằng báo mạng, phóng sự truyền hình, tin, bài báo giấy.
- Xuất bản thường kỳ các bản tin bất động sản để duy trì sự nhận biết về nhãn hiệu sản phẩm và thương hiệu công ty, xem bản tin như một dịch vụ thông tin thị trường miễn phí.

Các chương trình làm nhãn hiệu còn được thực hiện thông qua các chiến dịch bán hàng, hội thảo tư vấn sản phẩm, triển lãm chuyên ngành ..v.v...

Thương hiệu của công ty còn được thể hiện qua các hoạt động lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật như: luôn duy trì tuyến đại lộ Bình Dương trong tình trạng sạch đẹp, thông thoáng, giảm thiểu các sai sót, thời gian xe qua trạm thu phí, tránh ùn ứ. Các chương trình hỗ trợ khách hàng nạp thẻ, tặng thiết bị trừ phí tự động cũng tạo ra lòng tin về chất lượng dịch vụ của Became IJC.

4.15. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết:

STT	Tên hợp đồng	Diện tích	Trị giá(đồng)	Thời gian thực hiện	Đối tác
01	Hợp đồng B.O.T nâng cấp, mở rộng QL13 Đoạn Km1+24 đến Km 28+178)		353.727.000.000	2002-2037	UBND Tỉnh Bình Dương
02	Hợp đồng B.O.T nâng cấp, mở rộng QL.13 Đoạn Km28+000 đến Km 65+355)		332.833.000.000	2004-2037	UBND Tỉnh Bình Dương
03	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô K47, K48, K49 khu dân cư ấp 2, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	43.923 m ²	28.989.180.000	2007 - 2011	Becamex IDC
04	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà lô L55, khu dân cư ấp 3A, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	12.670 m ²	8.362.200.000	2008 – 2011	Becamex IDC
05	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà lô K33, K34 khu dân cư	28.025 m ²	18.496.500.000	2008 - 2011	Becamex IDC

	ấp 2, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương				
06	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà khu dân cư ấp 5B, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	30.986 m ²	20.450.760.000	2008 - 2012	Becamex IDC
07	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà khu dân cư ấp 5B, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	29.906 m ²	19.737.960.000	2008 - 2012	Becamex IDC
08	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà khu dân cư ấp 5B, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	32.252 m ²	21.286.320.000	2008 - 2012	Becamex IDC
09	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô N5, khu đô thị mới trong khu liên hợp Bình Dương	21.338 m ²	234.718.000.000	2009 - 2019	Becamex IDC
10	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô N7, N8, khu đô thị mới trong khu liên hợp Bình Dương	73.465 m ²	808.115.000.000	2009 - 2019	Becamex IDC
11	Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà khu dân cư ấp 5B, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	117.538 m ²	117.258.570.000	2009 - 2012	Becamex IDC
12	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư ấp 4- Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	329.764 m ²	375.436.314.000	2010-2015	Becamex IDC
13	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Ấp 5B – Thới Hòa – Bến Cát – Bình Dương	161.276 m ²	159.663.240.000	2009 – 2015	Becamex IDC
14	Hợp đồng thiết kế, cung cấp và thi công đường ống cấp ga trung tâm block B chung cư AROMA		2.087.000.000	2010 – 2011	Cty CP. Đầu tư Phát triển Ga Đô Thị
15	Hợp đồng thiết kế, cung cấp và thi công đường ống cấp ga trung tâm block A chung cư AROMA		2.259.000.000	2010 – 2011	Cty CP. Đầu tư Phát triển Ga Đô Thị

16	Hợp đồng lắp đặt hệ thống điện cơ Block B chung cư AROMA		25.450.000.000	2010 - 2011	Intech Corp.
17	Hợp đồng lắp đặt hệ thống điện cơ Block A chung cư AROMA		25.235.000.000	2010 – 2011	Vietree Corp.
18	Hợp đồng thi công xây dựng block B chung cư AROMA		41.591.641.000	2010 – 2011	Cty Tân Kỳ
19	Hợp đồng thi công xây dựng block A chung cư AROMA		45.700.000.000	2010 – 2011	Cty Tân Kỳ
20	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đô thị mới Bình Dương	266.638 m ²	4.399.527.000.000	2010 – 2012	Becamex IDC
Tổng cộng		1.147.781 m²	7.040.923.685.000 (*)		

(*): không bao gồm dự án mở rộng và nâng cấp Quốc lộ 13 với tổng giá trị 686.560.000.000 đồng.

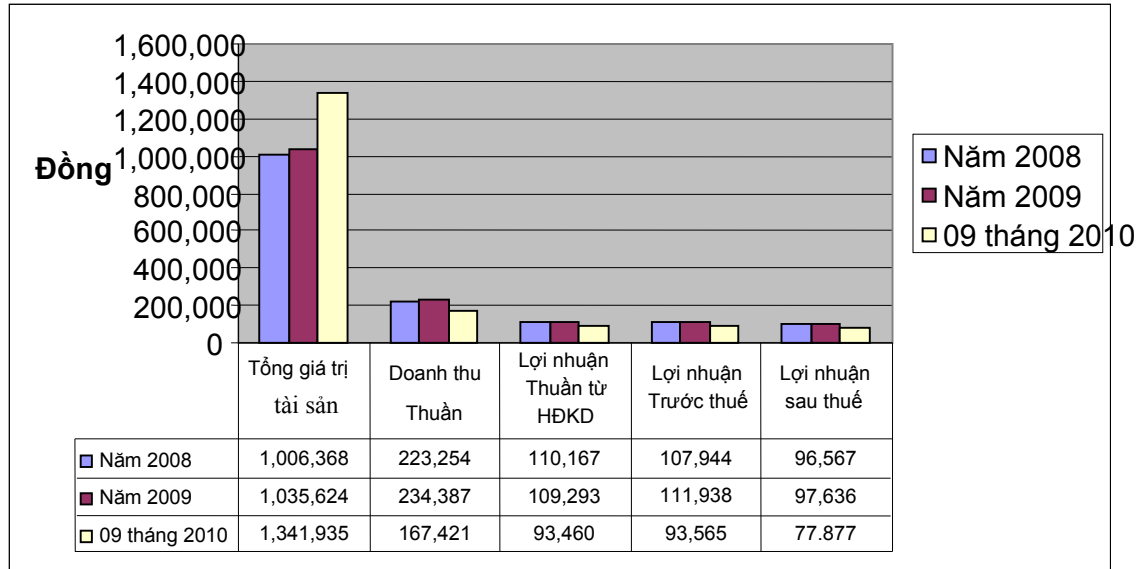
4.16. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm 2008, 2009 và 09 tháng đầu năm 2010:

4.16.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm 2008, 2009 và 09 tháng đầu năm 2010:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% (2009/2008)	09 tháng 2010
1	Tổng giá trị tài sản	1.006.368	1.035.624	+ 2,91%	1.341.935
2	Doanh thu thuần	223.254	234.387	+ 4,99%	167.421
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	110.167	109.293	- 0,79%	93.460
4	Lợi nhuận khác	-2.223	2.645	+ 218,98%	105
5	Lợi nhuận trước thuế	107.944	111.938	+ 3,70%	93.565
6	Lợi nhuận sau thuế	96.567	97.636	+ 2,14%	77.877
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	73.83%	84,25%	+ 14,11%	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009, và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)



4.16.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản thì năm 2009 là một năm có quá nhiều biến động về thị trường, chính sách vĩ mô và cạnh tranh sản phẩm.

Trong quý 1/2010 và nửa đầu quý 2/2010: Thị trường BĐS hoàn toàn bất lợi đối với Bình Dương, các thông tin thị trường liên tục ảnh hưởng tiêu cực đến khách hàng. Sản phẩm cạnh tranh đến từ khu vực lân cận cũng chiếm lĩnh tâm lý khách hàng. Tuy nhiên bằng những điều chỉnh kịp thời về chính sách bán hàng, thanh toán, khuyến mãi, hậu mãi nên BecamexIJC đã tổ chức bán thành công sản phẩm The Green River đợt 2 vào tháng 4/2010. Trong thời gian này, sự kiện khởi động thành phố mới Bình Dương (26/4) đã góp phần làm khách hàng vững lòng tin hơn vào triển vọng của thị trường bất động sản Bình Dương, tuy nhiên về thị trường phân khúc giá cao tương ứng với sản phẩm đặc thù của khu vực thành phố mới Bình Dương thì chỉ mới ở giai đoạn khởi đầu. Hai dự án nhà phố của các chủ đầu tư khác có giá bán từ 4 -6 tỷ/căn nhà khu vực này được tung ra thì 1 dự án bán thành công vang dội, dự án còn lại chưa tạo hiệu ứng mạnh do công tác marketing chưa đạt.

Nửa cuối quý 2/2010 và đầu quý 3/2010: Ngay sau sự kiện ngày 26/4 (khởi động dự án Tp mới Bình Dương), sự quan tâm của khách hàng cả nước đã tập trung vào Bình Dương tạo điều kiện thuận lợi cho công tác làm nhãn hiệu sản phẩm và bán hàng tại khu

vực thành phố mới Bình Dương. Trong thời gian này dự án nhà phố Gold Town có giá từ 5 – 7,5 tỷ đồng được tung ra và bán hết 100 % đồng thời để lại hiệu ứng thị trường sản phẩm bất động sản giá cao tại khu vực thành phố mới Bình Dương. Nhân hiệu ứng này, Becamex IJC tung sản phẩm căn hộ cao cấp IJC AROMA ra thị trường với thông điệp sản phẩm là “Căn hộ chuyên gia”, có giá từ 19 -28 triệu đồng/m², ngay lập tức nhận được phản ứng tích cực của thị trường mặc dù thị trường căn hộ truyền thống tại thành phố Hồ Chí Minh hầu như tê liệt do các sự thay đổi các chính sách vĩ mô. Trong thời gian này các biến động về chứng khoán, vàng, dollar cũng góp phần giúp khách hàng chọn bất động sản làm kênh đầu tư thay thế và Bình Dương, Đồng Nai là những chọn lựa phù hợp. Hiệu quả bán hàng của Quý 3 phần nào bị ảnh hưởng do tâm lý người tiêu dùng hạn chế đầu tư trong tháng 7 âm lịch. Hiệu suất bán hàng IJC AROMA đạt trên 75%.

Quý 4/2010: vào thời điểm hiện tại, Becamex IJC đang triển khai bán sản phẩm dự án The Green River giai đoạn 3. Do nhãn hiệu The Green River đã được khách hàng tín nhiệm trước đây nên việc triển khai có phần thuận lợi hơn những giai đoạn trước: hàng tuần số lượng khách hàng tham quan tìm hiểu dự án đầu vượt con số 100 khách/tuần, điều này chứng tỏ thị trường đang phản ứng tốt đối với sản phẩm, dự kiến một số thay đổi trong chính sách bán hàng theo hướng tạo thuận lợi cho khách tới đây sẽ tiếp tục tạo ra sự khác biệt của The Green River đối với khách hàng. Tuy nhiên, về vĩ mô :các chính sách về thuế, thủ tục chuyển nhượng bất động sản ngày phức tạp hơn sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến xu hướng đầu tư vào bất động sản.

Ở khía cạnh ngược lại :các kênh đầu tư tài chính khác như vàng đang tăng vọt(giá vàng vượt 35 triệu/lượng) , thị trường chứng khoán đi xuống dưới 430 điểm (VNIndex) cho thấy thị trường đang suy thoái sẽ khiến các nhà đầu tư cân nhắc quay về với thị trường bất động sản mà The Green River là sản phẩm phân khúc giá rẻ, thanh toán dài hạn sẽ là sản phẩm ưu thế.

4.17. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

➤ Vị thế của công ty trong ngành:

Hoạt động thu phí giao thông:

Công ty IJC là đơn vị được cổ phần hóa từ dự án BOT quốc lộ 13 trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex. Từ ngày thành lập đến nay IJC có rất nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện dự án theo hình thức này. Quyền quản lý và thu phí giao thông hiện nay thực hiện trong dài hạn trên 20 năm. Tỉnh Bình Dương có tốc độ tăng trưởng GDP hàng năm khoảng 15%, không ngừng gia tăng các khu công nghiệp và lưu lượng xe tham gia trên tuyến Đại lộ Bình Dương tăng hàng năm, thực tế năm 2009 doanh thu thu phí đạt 133 tỷ tăng 20% so với năm 2008. Ngoài ra, tuyến Đại Lộ Bình Dương là tuyến giao thông huyết mạch, tạo nên đòn bẩy phát triển về kinh tế và giao lưu giữa tỉnh Bình Dương với toàn vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trên địa bàn cũng có các đơn khác khai thác quản lý các tuyến giao thông khác nhưng lưu lượng xe tham gia trên các tuyến này thấp hơn và như vậy so với doanh nghiệp cùng hoạt động kinh doanh trong tỉnh này, IJC đứng thứ hạng cao nhất.

Trong cùng ngành có nhiều doanh nghiệp tham gia hoạt động kinh doanh thu phí như Tổng Công ty Xây Dựng, Cty CP Phát Triển đường Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Công ty CP Đầu Tư Hạ tầng Kỹ Thuật TPHCM ..v.v... có nhiều kinh nghiệm quản lý, thiết bị phục vụ thi công công trình dự án, vốn đầu tư, so sánh với các doanh nghiệp này thì IJC xếp vào vị trí trung bình ngành.

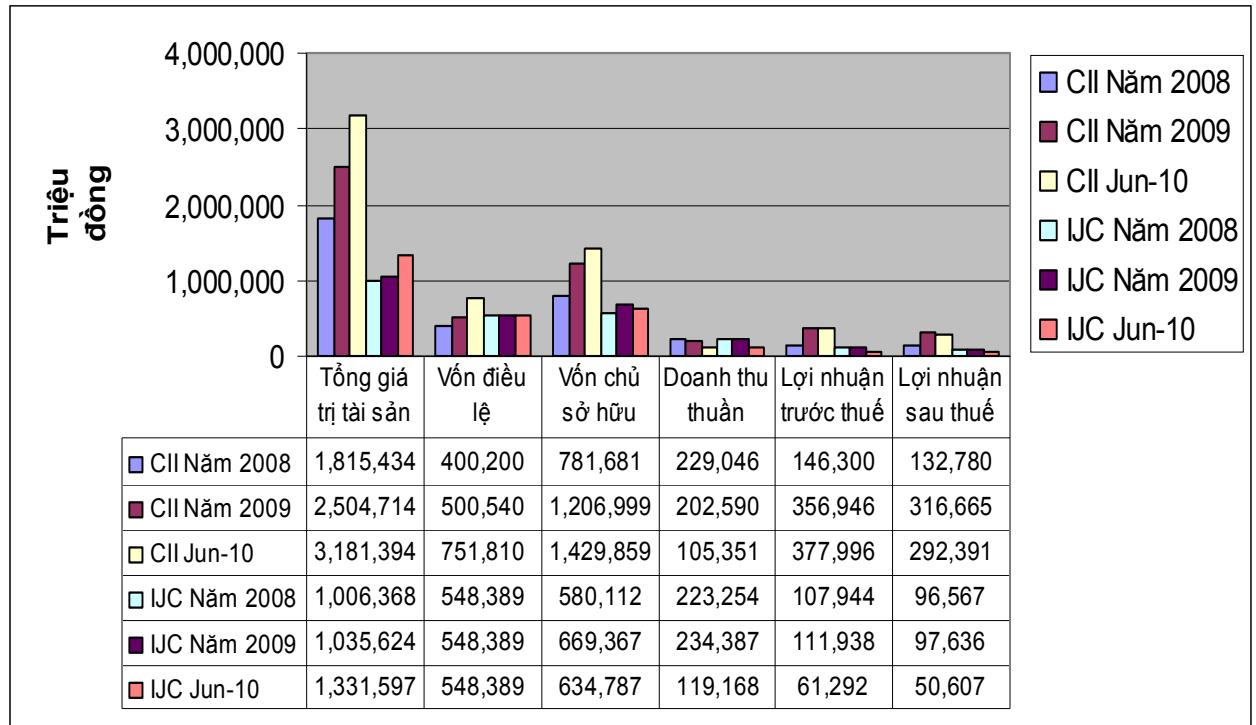
Kinh nghiệm trong đầu tư quản lý khai thác thu phí, thế mạnh trong tài chính do lợi nhuận thu phí mang lại cho IJC có nhiều khả năng tiếp tục quản lý và khai thác tiếp tục các dự án BOT mới trên địa bàn tỉnh: Dự án đường cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn: 1764,47 tỷ vốn đầu tư, khởi công vào tháng 8 năm 2009; Dự án xây dựng mới và nâng cấp mở rộng các tuyến đường trọng điểm huyện Tân Uyên, khởi công vào ngày 4 tháng 8 năm 2010: đó là những dự án giao thông quan trọng nằm trong chiến lược phát triển tổng thể kinh tế – xã hội của Tỉnh Bình Dương. Với những điểm thuận lợi, trong dài hạn hoạt động kinh doanh thu phí của IJC sẽ đạt mục tiêu là tối đa hóa lợi nhuận và hỗ trợ cho phát triển chủ đạo về kinh doanh bất động sản.

**Bảng so sánh một số chỉ tiêu tổng quát của Công ty với doanh nghiệp đang niêm yết trên
HOSE có lĩnh vực, ngành nghề giống nhau:**

Đvt: triệu đồng

STT	Hạng mục	CII			IJC		
		Năm 2008	Năm 2009	06/2010	Năm 2008	Năm 2009	06/2010
1	Tổng tài sản	1.815.434	2.504.714	3.181.394	1.006.368	1.035.624	1.331.597
2	Vốn điều lệ	400.200	500.540	750.810	548.389	548.389	548.389
3	Vốn chủ sở hữu	781.681	1.206.999	1.429.859	580.112	669.367	634.787
4	Doanh thu thuần	229.046	202.590	105.351	223.254	234.387	119.168
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	145.515	339.199	363.175	110.167	109.293	61.255
6	Lợi nhuận trước thuế	146.300	356.946	377.996	107.944	111.938	61.292
7	Lợi nhuận thuần	132.780	316.665	292.391	96.567	97.636	50.607
8	Lợi nhuận thuần/Vốn điều lệ	33,18%	63,26%	38,94%	17,61%	17,80%	9,23%
9	Lợi nhuận thuần/Vốn chủ sở hữu	16,99%	26,23%	20,45%	16,65%	14,58%	7,97%

*(Số liệu so sánh trên cơ sở số liệu báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2010 của các công ty
niêm yết trên Sàn HOSE tại Website: www.hsx.vn)*



Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:

Ngoài hoạt động thu phí giao thông mang lại nguồn thu ổn định với tỷ lệ lãi gộp tương đương 70% trở lên, IJC mở rộng đầu tư kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản nhằm đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư, làm tiền đề phát triển trong tương lai.

Sự thuận lợi trước hết là việc hỗ trợ từ Tổng Công ty đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) với quỹ đất sạch để triển khai dự án, và Becamex IDC cũng là cổ đông lớn với tỷ lệ sở hữu 75% vốn điều lệ có tiềm lực mạnh về tài chính và kinh nghiệm quản lý dự án.

Với những dự án quy mô lớn triển khai, IJC cùng kết hợp với cổ đông lớn tham gia đầu tư vốn. Trong thời gian qua, tốc độ tăng trưởng về tổng tài sản, về lợi nhuận ròng của IJC, khả năng thanh toán nợ vay, lãi vay của IJC tạo thêm uy tín đối với các ngành ngân hàng, góp phần cho việc hỗ trợ vốn đầu tư cho các dự án triển khai thuận lợi.

Một số dự án quy mô lớn IJC hiện đã triển khai theo tiến độ, các dự án hầu hết khởi công năm 2009, đang tiến hành thuận lợi và đã ghi nhận doanh thu một vài dự án. Các dự án như Becamex City center, dự án khu biệt thự Sunflower, dự án Phố thương mại và biệt thự cao cấp The Green River, dự án tổ hợp căn hộ chung cư cao cấp IJC Aroma, hầu hết các dự án tọa lạc tại vị trí đắc địa như Trung tâm Thị xã Thủ Dầu Một, Khu đô thị Công nghiệp Dịch vụ và công nghiệp của tỉnh, Trung Tâm Thành phố mới Bình Dương, thuận

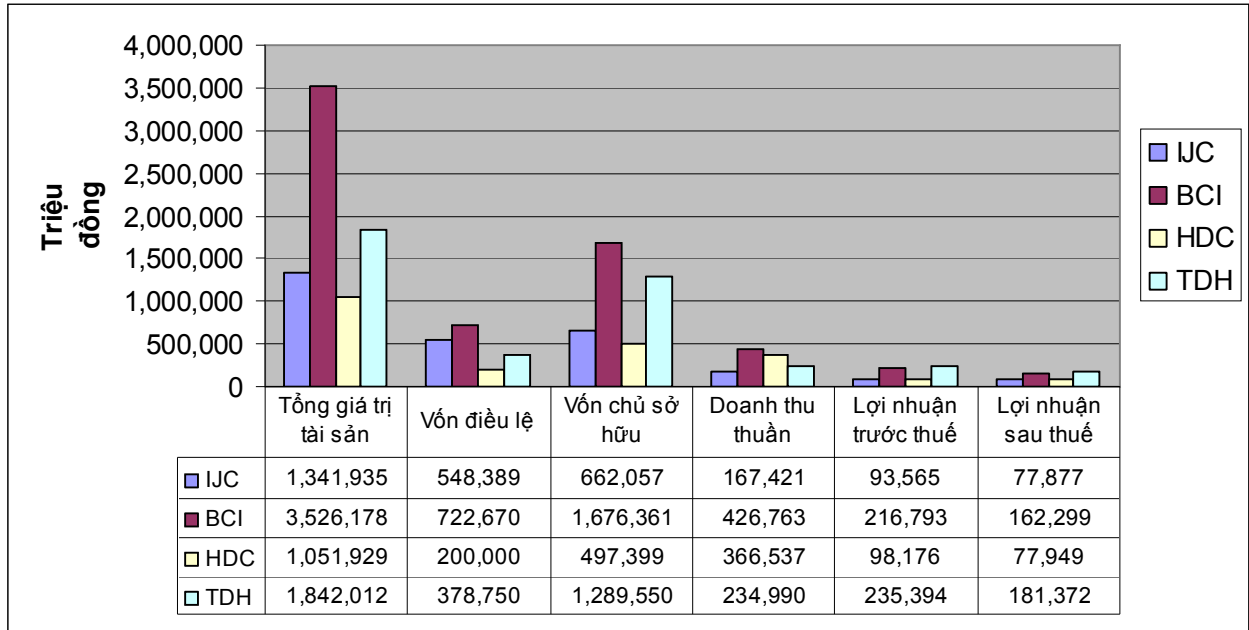
tiện trong giao thông liên lạc, học tập và môi trường sống chất lượng cao đang được xây dựng đồng bộ với việc đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh. Các dự án triển khai đảm bảo hiệu quả kinh doanh, bởi IJC chủ động triển khai với chi phí đầu tư thấp, trong tương lai mang lại nguồn thu tốt.

Bảng so sánh một số chỉ tiêu tổng quát của Công ty với doanh nghiệp đang niêm yết trên HOSE có lĩnh vực, ngành nghề giống nhau:

Dvt: triệu đồng

STT	Hạng mục	IJC	BCI	HDC	TDH
1	Tổng tài sản	1.341.935	3.526.178	1.051.929	1.842.012
2	Vốn điều lệ	548.389	722.670	200.000	378.750
3	Vốn chủ sở hữu	662.057	1.676.361	497.399	1.289.550
4	Doanh thu thuần	167.421	426.763	366.537	234.9
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	93.460	214.241	102.828	132.600
6	Lợi nhuận trước thuế	93.565	216.793	98.176	235.394
7	Lợi nhuận thuần	77.877	162.299	77.949	181.372
8	Lợi nhuận thuần/Vốn điều lệ	14,20%	22,46%	38,97%	47,89%
9	Lợi nhuận thuần/Vốn chủ sở hữu	11,76%	9,68%	15,67%	14,06%

(Số liệu so sánh trên cơ sở số liệu báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2010 của các công ty niêm yết trên Sàn HOSE tại Website: www.hsx.vn)



– **Triển vọng phát triển của ngành:**

- Theo dữ liệu thông tin kinh tế vĩ mô công bố: GDP trong quý 3 năm 2010 tăng 7,16% sau khi đã tăng 5,83% quý 1 và 6,4% trong quý 2. Trong định hướng chỉ tiêu tăng trưởng năm 2011 trong đó tăng trưởng GDP sẽ đạt 7,5%. Ngoài ra, vốn FDI tính chung cả tăng vốn và cấp mới, nhà đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam 12,19 tỷ USD bằng 87,3 % so với cùng kỳ, chỉ tiêu tăng trưởng này là đáng khích lệ cho nền kinh tế Việt Nam. Thách thức lớn nhất những tháng cuối năm 2010 là cân bằng tốc độ tăng trưởng mà không gia tăng lạm phát, tạo ra các yếu tố quan trọng cho sự ổn định và phát triển thị trường bất động sản. Kinh tế tăng trưởng kéo theo mức tăng thu nhập của người dân và nhu cầu nhà ở sẽ phát triển.
- Thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường. Thị trường này liên quan đến lượng tài sản lớn chiếm giá trị lớn trong nền kinh tế quốc dân. Trong phát triển đầu tư, kinh doanh bất động sản đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển tài sản thành nguồn tài chính phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đặc biệt là đầu tư để phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngày càng hoàn thiện.
- Tốc độ đô thị hóa hiện nay cùng với việc gia tăng dân số nhanh chóng khiến cho nhu cầu về ở trong nước cũng tăng theo. Xu hướng của phần lớn thế hệ trẻ Việt Nam ngày càng thích độc lập khi có gia đình, dân số thành thị ngày càng đông. Do đó, các doanh nghiệp trong ngành bất động sản vẫn tiếp tục mạnh dạn đầu tư vào các dự án có tiềm năng.

- Trong dài hạn, ngành kinh doanh bất động sản vẫn là đầu tư hấp dẫn, bởi thế hiện nay lĩnh vực này thu hút rất nhiều nhà đầu tư, mức độ cạnh tranh trong ngành mạnh mẽ hơn bởi có sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài, vì vậy doanh nghiệp kinh doanh ngành này phải có đủ tiềm lực tài chính và quản lý thật tốt mới có thể cạnh tranh được.
 - Trên địa bàn tỉnh Bình Dương - được xem là một trong ba điểm nóng (Tp.HCM, Bình Dương và Đồng Nai) về tốc độ tăng trưởng thị trường bất động sản trong thời gian qua (đặc biệt trong năm 2007) - do tác động của cuộc khủng hoảng kinh tế - tài chính toàn cầu đã dẫn đến sự đóng băng thị trường bất động sản trong năm 2008 như các địa phương khác trên cả nước. Tuy nhiên điểm khác biệt so với các nơi khác là việc những công trình cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, khu đô thị và những khu nghỉ dưỡng vẫn được thi công theo đúng tiến độ. Bước qua năm 2009, nhiều công trình căn hộ cao cấp đã được động thổ xây dựng trên địa bàn Mỹ Phước (huyện Bến Cát), Thuận An (Dự án Tổ hợp dịch vụ - thương mại và đầu tư Guoco Land), Dĩ An, Tân Uyên, mà nhất là tại Khu liên hợp công nghiệp và dịch vụ đô thị Bình Dương (khu thành phố mới Bình Dương). Điều đó cho thấy, tiềm năng cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới trên địa bàn Bình Dương là có cơ sở.
 - Từ ngày 01/01/2009, Việt Nam bắt đầu thực hiện việc thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà và sở hữu nhà có thời hạn tại Việt Nam. Vì vậy, nhu cầu nhà ở, căn hộ cao cấp dành cho những đối tượng này sẽ gia tăng trong thời gian tới.
- **Định hướng chiến lược của công ty trong thời gian tới:**
- Trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu trong khu vực.
 - Đóng góp lớn vào sự phát triển kinh tế xã hội tại Bình Dương nói riêng và Việt Nam nói chung.
 - Là đối tác tin cậy cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài với những công trình hiện đại và chất lượng.
 - Xây dựng đội ngũ nhân sự năng động, chuyên nghiệp, chung vai cùng công ty phát triển liên tục.

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 hướng chung trên thế giới:

Nhân tố cơ bản để nền kinh tế phát triển bền vững là phải chuyển đổi cơ cấu kinh tế. Trong các vấn đề chính phải cải cách có việc phát triển cơ sở hạ tầng. Trong kế hoạch phát triển bền vững, Chính phủ ưu tiên đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng nhằm thu hút nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, xu hướng vốn đầu tư nước ngoài FDI sẽ tăng do có sự phục hồi ở các nước đầu tư vào Việt Nam. Hạ tầng giao thông Việt Nam hiện đang chưa tốt so với các nước láng giềng, nhưng thời gian tới, kế hoạch phát triển hạ tầng giao thông sẽ có bước cải thiện lớn với sự trợ giúp của Chính phủ về vốn, về chủ trương chính sách. Một số các dự án giao thông đang trong thời gian thi công như dự án cao tốc Trung Lương – Cần Thơ, Cao tốc TPHCM – Dầu Giây, Cảng Thị Vải – Cái Mép, ..v..v... Tại Bình Dương có dự án giao thông cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn, khi hoàn thành đưa vào sử dụng chắc chắn tạo đà cho việc phát triển các dự án khác tầm cỡ quốc gia, kéo theo tại các địa phương từng tỉnh thành trong cả nước phải định hướng phát triển cơ sở hạ tầng đảm bảo phát triển hòa vào mạng lưới giao thông kết nối chung. Như vậy, mục tiêu dài hạn của Công ty IJC là trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng đô thị trong tỉnh Bình Dương phù hợp với việc Tỉnh Bình Dương sẽ được công nhận là thành phố loại một vào năm 2020.

Khi hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện kéo theo nhu cầu về các sản phẩm bất động sản như văn phòng cho thuê do thu hút đầu tư, căn hộ cao cấp cho chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp, chung cư, căn hộ cho người lao động trong phân khúc nhà ở trung bình do hình thành khu công nghiệp tập trung, do đó thị trường bất động sản sẽ tăng trưởng. Việc Công ty IJC đang nỗ lực triển khai thực hiện các dự án về xây dựng văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp, nhà biệt thự, phố thương mại hiện nay là hướng đi thích hợp với xu hướng phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh Bình Dương và của cả nước.

Mức độ cạnh tranh trong ngành mạnh mẽ hơn bởi có sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài, tạo ra giá trị gia tăng theo hướng tăng cao về chất lượng công trình, kiến trúc hiện đại, ứng dụng công nghệ tiên tiến của các nước trên thế giới, trình độ quản lý nâng cao làm cho đất nước được phấn đấu tiến nhanh theo đà phát triển của các nước tiên tiến trên thế giới. Chính sách phát triển cơ sở hạ tầng và qui hoạch đô thị của Nhà Nước là từ năm 2010 đến năm 2025 bao gồm qui hoạch chung xây dựng TP Hồ Chí Minh và 7 tỉnh xung quanh gồm Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu,

Tiền Giang là yếu tố tác động tích cực để Công ty IJC phấn đấu đạt mục tiêu theo kế hoạch phát triển đề ra.

4.18. Chính sách đối với người lao động:

– Số lượng người lao động trong công ty:

Chỉ tiêu	Tính đến 30/09/2010	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (tính trên tổng lao động)
1. Lao động đã qua đào tạo	77	32%
Đại học và trên Đại học	52	22%
Trung Cấp, Cao đẳng	25	10%
2. Lao động phổ thông	167	68%
Tổng Cộng	244	100%

– Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;

Nhân lực là nguồn lực quan trọng của công ty. Vì thế, công ty luôn quan tâm đến việc đầu tư xây dựng và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao để tạo ra lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp.

Công ty không ngừng hoàn thiện và nâng cao kỹ năng chuyên môn của người lao động. Công ty đã thực hiện kế hoạch đào tạo bồi dưỡng kiến thức môi giới bất động sản cho bộ phận kinh doanh; tài trợ kinh phí cho các chương trình đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực xây dựng, tài chính, chứng khoán, tiếp thị; tạo mọi điều kiện cho người lao động theo học chương trình đại học nhằm nâng cao trình độ chuyên môn đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của công ty.

Công ty cũng có chính sách khuyến khích người lao động có trình độ đại học tham gia các chương trình đào tạo sau đại học để phục vụ mục tiêu phát triển lâu dài của công ty.

– Lương thưởng, trợ cấp:

Các chế độ lương, thưởng, trợ cấp của người lao động được công ty tuân thủ đúng quy định của Luật Lao động và hợp đồng lao động đã ký kết với nhân viên công ty.

Công ty thực hiện quy chế trả lương theo thời gian và theo công việc, thực hiện chế độ ăn giữa ca nhằm khuyến khích người lao động nâng cao năng suất và chất lượng lao động.

Hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, công ty khen thưởng cho người lao động theo mức độ hoàn thành nhiệm vụ được giao tạo động lực cho người lao động luôn phấn đấu trong công việc.

Với chính sách lương thưởng công bằng, linh hoạt; chính sách đào tạo phù hợp, tạo cơ hội thăng tiến cho đội ngũ nhân viên trẻ có năng lực cùng với môi trường làm việc thân thiện đã xây dựng nên văn hóa doanh nghiệp giúp công ty duy trì và phát triển được nguồn nhân lực có thể đáp ứng được yêu cầu công việc hiện tại và trong tương lai.

4.19. Chính sách cổ tức:

Năm	Năm 2008	Năm 2009	Kế hoạch năm 2010
Tỷ lệ cổ tức	13%	15%	18%

Do năm 2007, công ty chỉ bắt đầu hoạt động kể từ tháng 07, nên mức cổ tức chi trả trong năm 2007 chỉ là 3,4% bằng tiền mặt, năm 2008 công ty đã chi trả cổ tức với mức 13% bằng tiền mặt. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2009 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 là từ 13% đến 15% được chi trả bằng tiền mặt. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2009 với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt và đã thực hiện trong tháng 05/2010. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2010 là 18%, tính đến thời điểm 30/09/2010, công ty chưa tiến hành tạm ứng cổ tức năm 2010 cho cổ đông công ty.

4.20. Tình hình hoạt động tài chính:

4.16.3. Các chỉ tiêu cơ bản:

- **Trích khấu hao TSCĐ:** Việc trích khấu hao tài sản cố định của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài Chính, cụ thể thời gian khấu hao của Công ty được thực hiện như sau:

Loại TSCĐ	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 30
Phương tiện vận tải	6
Máy móc, thiết bị	5 – 10
Thiết bị văn phòng	5 – 8
Tài sản cố định khác	5 – 8

- **Mức thu nhập bình quân:** Mức thu nhập bình quân hiện nay trả cho người lao động là 5.000.000đồng/người/tháng, xếp hạng trung bình khá so với mặt bằng thu nhập của người lao động Bình Dương.
- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** Công ty không có các khoản nợ quá hạn và thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn.
- **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Theo hợp đồng B.O.T đã ký giữa Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương và Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC Corp.) và Công văn số 8900/CT-KTr1 ngày 07 tháng 11 năm 2008 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 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 I từ Km1+248 đến Km28+178 dài 27,197 km từ gần cầu Vĩnh Bình huyện Thuận An đến Ngã ba Đài Hoa Sen – Khu Công nghiệp Tân Định, Bến Cát: có thu nhập chịu thuế từ năm 2002 và năm 2010 là năm thứ 5 Công ty được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.
- 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 Rốt giáp ranh tỉnh Bình Phước: Công ty có thu nhập chịu thuế từ năm 2008 và năm 2010 là năm thứ 3 Công ty được hưởng ưu đãi miễn thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

Công ty thực hiện nộp thuế đúng quy định hiện hành. Số dư thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các khoản thuế khác tính đến ngày 31/12/2008, ngày 31/12/2009 và ngày 30/09/2010 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Thuế	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng/2010
1	Thuế giá trị gia tăng	739.977.908	0	0
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.228.608.055	10.201.342.486	10.800.122.055
3	Thuế thu nhập cá nhân	144.011.091	33.659.412	15.506.863
4	Các loại thuế khác	0	0	0
Tổng cộng		9.112.597.054	10.235.001.898	10.815.628.912

(*Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010*)

- Tình hình trích lập các quỹ: Như quy định của điều lệ Công ty sau khi được Đại Hội Đồng cổ đông thường niên phê duyệt. Số dư các quỹ tính đến ngày 31/12/2008; ngày 31/12/2009 và ngày 30/09/2010 như sau:

Đơn vị tính: đồng

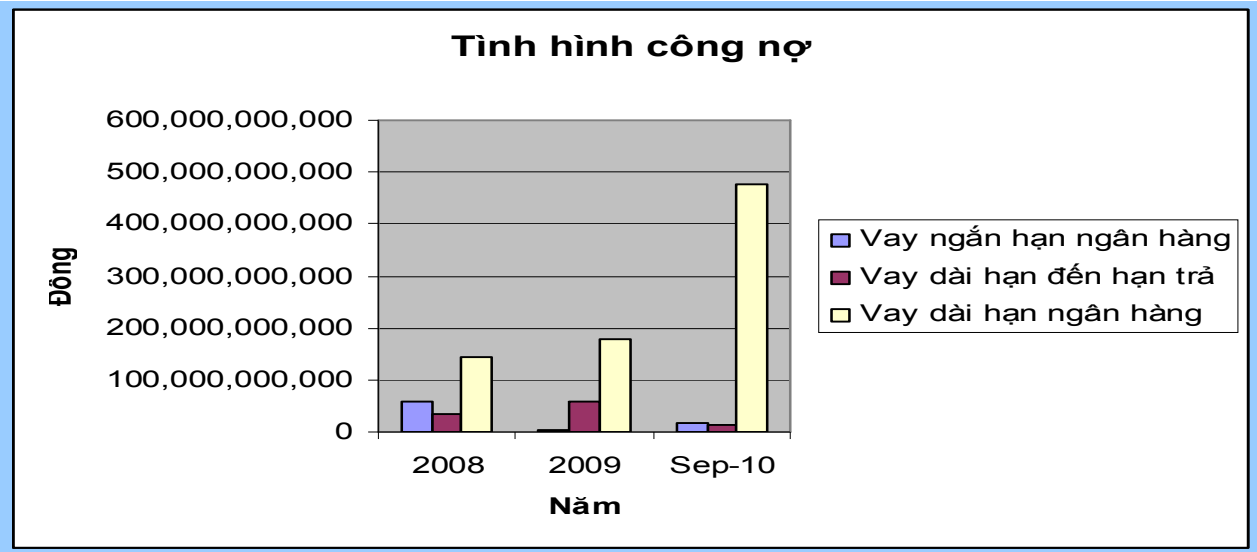
STT	Các quỹ	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng/2010
1	Quỹ đầu tư phát triển	298.599.902	5.126.942.988	10.008.721.375
2	Quỹ dự phòng tài chính	298.599.902	9.955.286.074	19.718.842.848
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	0	0
Tổng cộng		597.199.804	15.082.229.062	29.727.564.223

- Tình hình công nợ hiện nay:

Đơn vị tính: đồng

STT	Công nợ	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng/2010
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	58.600.089.368	4.215.093.504	16.197.046.808
2	Vay dài hạn đến hạn trả	36.000.000.000	59.448.275.864	14.862.068.966
3	Vay dài hạn ngân hàng	144.482.000.000	177.496.377.238	477.496.377.238
Tổng cộng		239.082.089.368	241.159.746.606	508.555.493.012

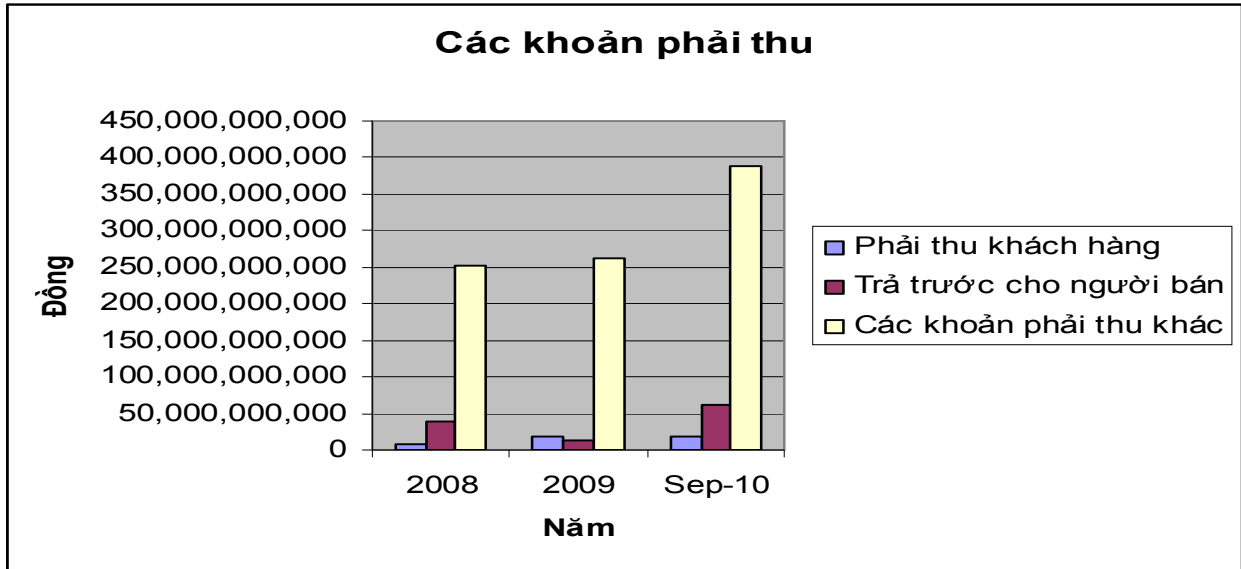
(*Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010*)



Các khoản phải thu của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng/2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	6.768.584.900	-	18.371.299.116	-	17.456.538.116	-
Trả trước cho người bán	39.617.965.796	-	12.237.542.358	-	61.170.274.752	-
Các khoản phải thu khác	252.517.089.517	-	261.738.283.764	-	388.485.169.725	-
Tổng cộng	298.903.640.213	-	292.347.125.238	-	467.111.982.593	-



- Những khoản phải thu khách hàng trong kỳ chủ yếu là những khoản phải thu khách hàng mua nhà Lô K47, K48 và khoản phải thu Công ty Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản tiền xây dựng Lô F13, 68 căn nhà khu phố Phú An – Mỹ Phước.
- Những khoản trả trước cho người bán trong 09 tháng đầu năm tăng đột biến, chủ yếu là những khoản trả trước cho người bán là Công ty Xây dựng Thương mại Việt Phát (10.546.640.000đồng); TCT Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (20.000.000.000đồng); Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ (12.488.328.200đồng); Công ty cổ phần Cơ điện lạnh Việt Nam (6.308.750.000đồng); Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hiệp Phong (4.182.950.000đồng). Đây là những khoản tiền trả trước cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền xây dựng và vật liệu xây dựng cho những khu đô thị đang xây dựng của công ty.
- Đối với những khoản phải thu khác: Chiếm tỷ trọng lớn trong các khoản phải thu của công ty, năm 2008 là 84,48%, năm 2009 là 89,53% và 83,17% trong 09 tháng đầu năm 2010. Cụ thể:
 - ✓ Những khoản phải thu khác chủ yếu trong năm 2008 bao gồm: Khoản phải thu từ ứng trước tiền sử dụng đất tại khu công nghiệp Mỹ Phước để xây dựng dự án Khu phố Thương mại IJC2 - Lô K47 – 48 – 49 (21.741.885.000đồng); Phải thu từ ứng trước tiền đền bù giải tỏa Dự án Becamex City Center (193.106.937.840đồng); Phải thu từ ứng trước tiền sử dụng đất tại Khu Công nghiệp và dân cư Thới Hòa thuộc dự án The Green River của công ty (20.000.000.000đồng); Phải thu từ ứng

trước tiên sử dụng đất Dự án Khu phố thương mại IJC – Lô L55 (7.819.704.629đồng) và 9.248.250.000 đồng tiền ứng tiền sử dụng đất Khu phố thương mại IJC2 – Lô K33 – 34.

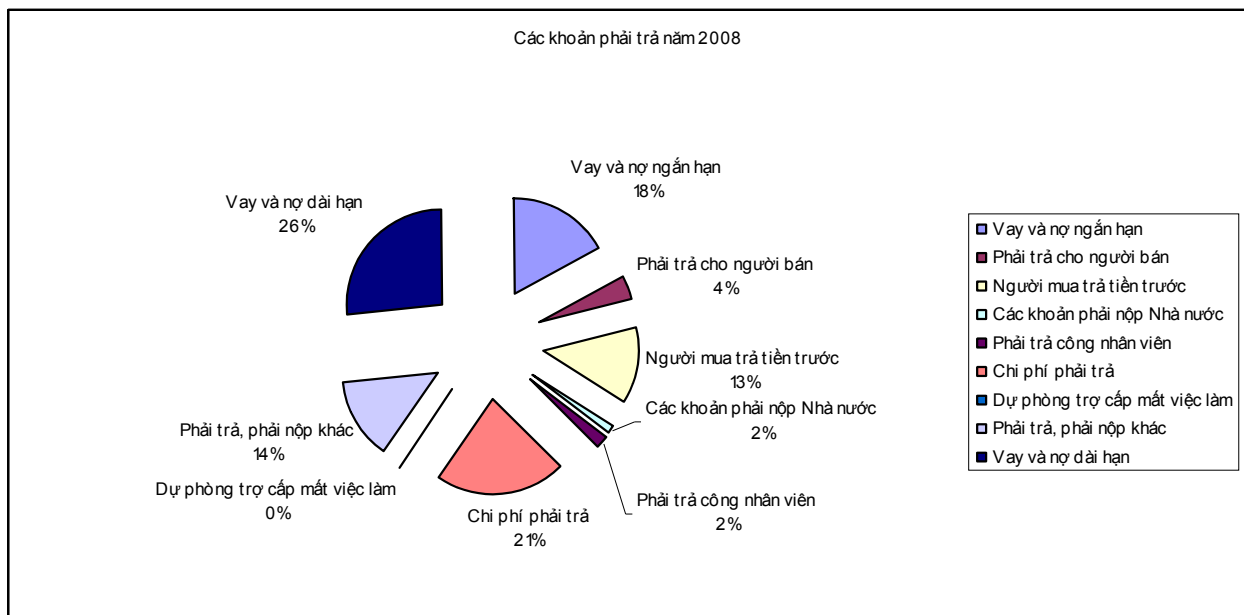
- ✓ Những khoản phải thu khác chủ yếu trong năm 2009 bao gồm: Phải thu từ ứng trước tiền sử dụng đất dự án Khu phố Thương mại IJC2 Lô K47-48-49 (14.762.847.000đồng); Phải thu từ ứng trước tiền đền bù giải tỏa Dự án Becamex City Center (202.236.898.091đồng); Phải thu từ ứng trước tiền sử dụng đất Dự án The Green River: Lô 5B18-19 (7.000.000.000đồng), Lô 5B22-23 (6.500.000.000đồng), Lô 5B30-31 (6.500.000.000đồng); Phải thu từ ứng trước tiền sử dụng đất Dự án Khu phố thương mại IJC Lô L55 (7.819.704.629đồng), IJC2 Lô K33-34 (9.248.250.000đồng).
- ✓ Những khoản phải thu khác chủ yếu trong 09 tháng đầu năm 2010 bao gồm: Ứng trước tiền sử dụng đất Dự án Khu phố thương mại IJC Lô K47-48-49 (14.332.247.000đồng), Lô K33-34 (9.248.250.000đồng); Ứng trước tiền giải tỏa đền bù và đầu tư xây dựng Dự án Becamex City Center (356.163.406.725đồng).

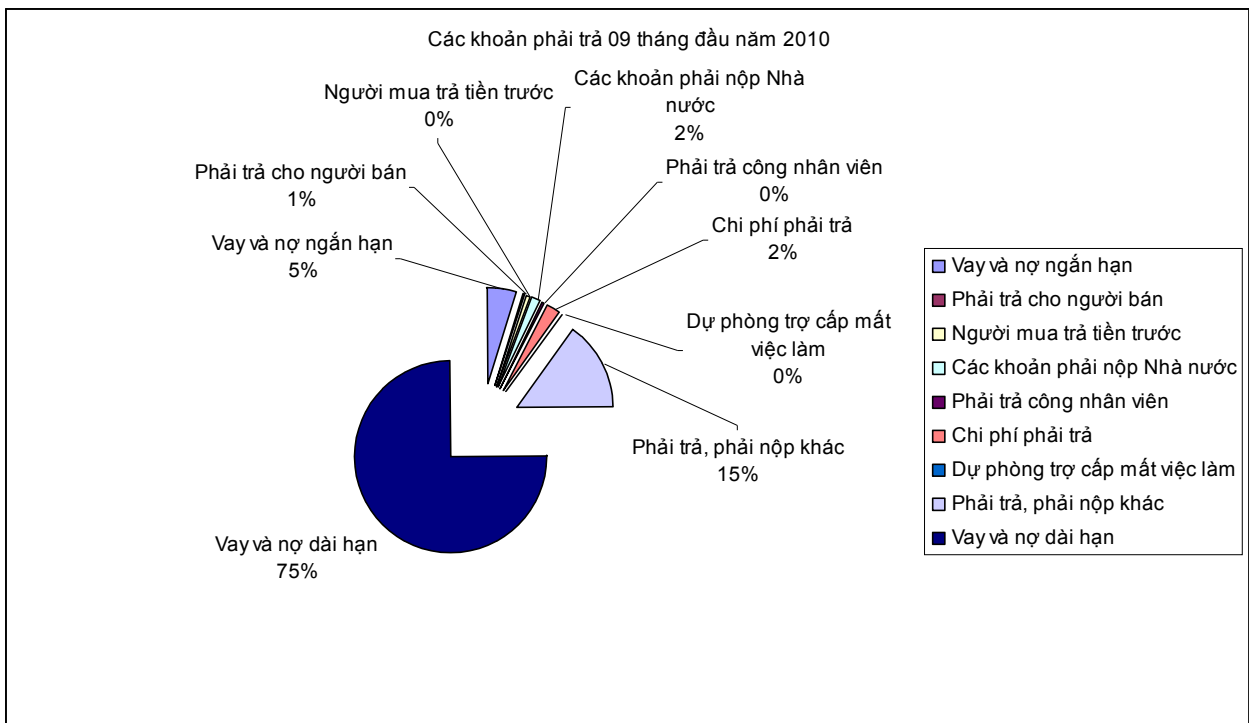
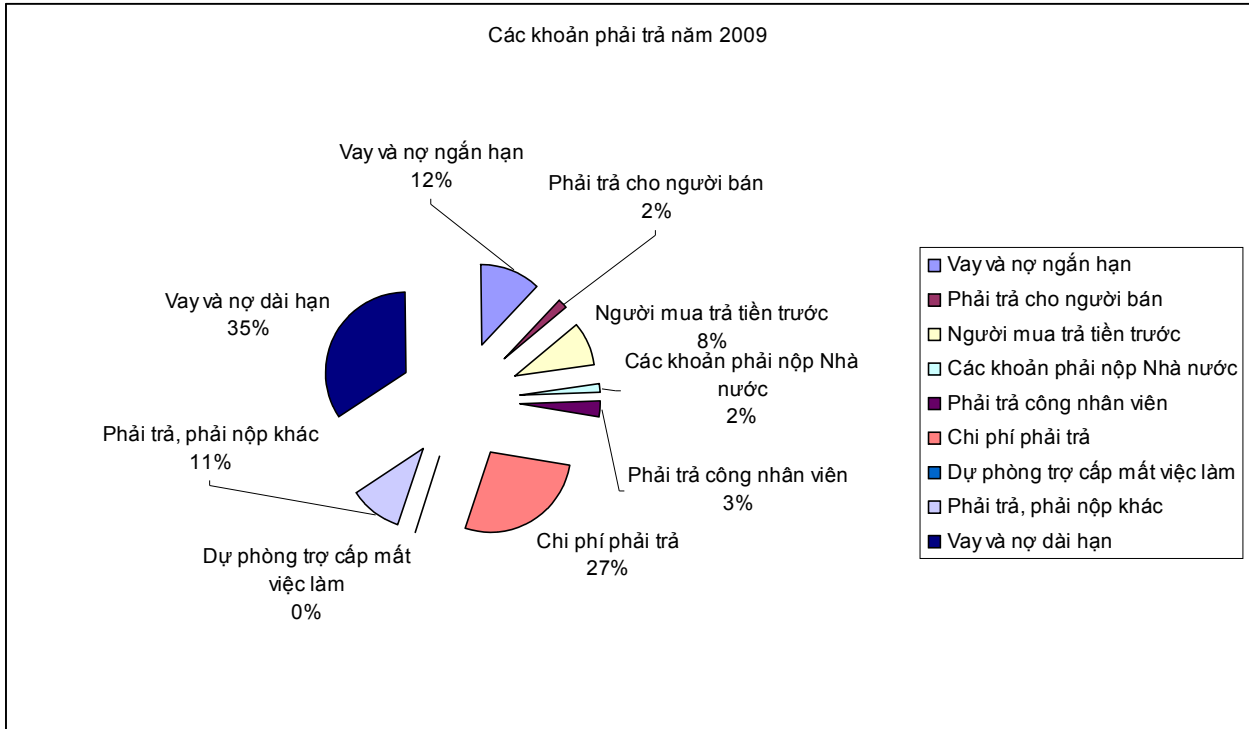
Các khoản phải trả của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng/2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Vay và nợ ngắn hạn	94.600.089.368	-	63.663.369.368	-	31.059.115.774	
Phải trả cho người bán	20.338.241.704	-	10.160.852.699	-	3.252.380.972	-
Người mua trả tiền trước	67.474.456.520	-	43.698.429.673	-	2.673.618.545	-
Các khoản phải	9.112.597.054	-	10.235.001.898	-	10.815.628.912	-

nộp Nhà nước						
Phải trả công nhân viên	1.231.293.040	-	881.875.200	-	1.019.965.401	-
Chi phí phải trả	14.648.323.256	-	5.628.161.964	-	15.048.424.161	-
Phải trả, phải nộp khác	74.277.456.233	-	54.418.228.059	-	94.149.961.913	-
Vay và nợ dài hạn	144.482.000.000	-	177.496.377.238	-	477.496.377.238	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	91.200.600	-	74.530.912	-	11.415.820	-
Tổng số	426.255.657.775	-	366.256.827.011	-	635.526.888.736	-





- Các khoản vay và nợ ngắn hạn trong năm 2008, năm 2009 và 09 tháng đầu năm 2010 bao gồm: Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV Chi nhánh Bình Dương, ngân hàng Hàng hải Việt Nam chi nhánh Bình Dương và khoản vay dài hạn đến hạn trả.

- Các khoản phải trả cho người bán: bao gồm các khoản phải trả cho nhà cung cấp bê tông, vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, ..v..v...
- Các khoản người mua trả tiền trước bao gồm khoản tiền đã thu của khách hàng theo tiến độ góp vốn xây dựng nhà ở tại những dự án do công ty làm chủ đầu tư: Khu phố Thương mại IJC, IJC2 – Mỹ Phước 3, The Green River, Sunflower và các khách hàng khác.
- Các chi phí phải trả: Chủ yếu là chi phí trích trước giá vốn xây dựng nhà.
- Các khoản phải trả phải nộp khác, chủ yếu là các khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn, bao gồm: năm 2008 (9.601.000.000đồng), năm 2009 (52.746.000.000đồng) và 09 tháng đầu năm 2010 (68.840.350.500đồng). Riêng trong năm 2008, còn có khoản phải trả cổ tức năm 2008 cho cổ đông với tỷ lệ 12% trên vốn điều lệ (51.987.253.200đồng) và khoản tiền thu trước của khách hàng mua nhà ở lô F13 Khu phố Phú An do Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản làm chủ đầu tư.
- Các khoản vay và nợ dài hạn: Đến cuối năm 2008, khoản vay dài hạn của BIDV Chi nhánh Bình Dương là 44.482.000.000đồng, đây là khoản nhận lại nợ vay từ việc cổ phần hóa và chuyển Dự án BOT Quốc lộ 13 (Dự án I) trực thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp theo Quyết định số 1131/Qđ-UBND ngày 01/03/2007 của UBND Tỉnh Bình Dương; Khoản vay dài hạn phát sinh đến cuối năm 2008 (100.000.000.000đồng) là tiền vay từ Ngân hàng Hàng hải Việt Nam chi nhánh Bình Dương nhằm bù đắp nguồn vốn đã huy động tạm thời khác để đầu tư xây dựng Dự án II ”Nâng cấp và mở rộng dự án Quốc lộ 13”.

Trong năm 2009, khoản vay dài hạn từ BIDV Chi nhánh Bình Dương tăng 34.548.860.000đồng là do kết chuyển từ khoản vay ngắn hạn trong năm (67.548.860.000đồng) và số đã kết chuyển nợ vay dài hạn (33.000.000.000đồng). Đối với khoản vay dài hạn trong năm 2009 từ Ngân hàng Hàng hải Việt Nam chi nhánh Bình Dương giảm 1.534.482.762đồng do phát sinh tiền vay trong năm là 35.000.000.000đồng và số đã kết chuyển từ nợ vay dài hạn là 36.534.482.762đồng.

Trong 09 tháng đầu năm 2010, khoản vay và nợ dài hạn phát sinh thêm 300.000.000.000đồng là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Dầu khí Toàn Cầu dưới hình thức phát hành trái phiếu (kỳ hạn 05 năm, kỳ thanh toán lãi 06 tháng/lần, lãi suất 14,5%/năm cho năm đầu tiên, và các kỳ tiếp theo với lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của một trong bốn ngân hàng: Agribank,

Vietinbank, BIDV và VCB cộng lãi biên 3%/năm) để huy động vốn triển khai các dự án đầu tư: Dự án Becamex City Center, Dự án Sunflower, Dự án The Green River, Dự án chung cư cao cấp IJC Aroma.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	CHỈ TIÊU	09/2010	Năm 2009	Năm 2008
I	Khả năng thanh khoản:			
1	Khả năng thanh toán ngắn hạn	4,69	2,22	1,30
2	Khả năng thanh toán nhanh	3,46	1,73	1,10
II	Năng lực hoạt động:			
3	Vòng quay hàng tồn kho	0,2	0,97	3,00
4	Vòng quay khoản phải thu	9,35	18,65	53,84
5	Vòng quay khoản phải trả	4,29	4,72	7,39
6	Vòng quay TSCĐ	0,28	0,38	0,38
7	Vòng quay tổng tài sản	0,14	0,23	0,25
III	Cơ cấu tài chính:			
8	Tỷ số nợ	50,66%	35,37%	42,36%
9	Hệ số nợ/VCSH	102,69%	54,72%	73,48%
10	Hệ số Nợ/VĐL	123,98%	66,79%	77,73%
IV	Khả năng sinh lời:			
11	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	46,52%	41,66%	43,25%
12	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ	14,20%	17,80%	17,61%
13	Tỷ suất Lãi gộp / Doanh thu thuần	82,80%	69,30%	61,21%
14	Tỷ số Lợi nhuận ròng / Tổng tài sản (ROA)	5,80%	9,43%	9,60%
15	Tỷ số Lợi nhuận ròng / VCSH	11,76%	14,59%	16,65%
V	Hiệu quả kinh doanh:			

16	Tỷ số GVHB / Doanh thu thuần	17,20%	30,70%	38,79%
17	Tỷ số CPBH / Doanh thu thuần	10,80%	7,49%	5,17%
18	Tỷ số CPQL / Doanh thu thuần	4,43%	3,24%	2,70%
19	EPS	1.420	1.820	1.761
20	Book Value	12.073	12.206	10.578

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)

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

– Danh sách :

STT	Họ và tên	Ngày sinh	Số CMND/Hộ chiếu	Chức vụ	Số cổ phần
I	Hội đồng quản trị				
1	Trịnh Phước Hiệp	13/06/1957	280053368	CT.HĐQT	41.129.156
2	Quảng Văn Việt Cương	23/05/1970	280439297	Phó CT.HĐQT	0
3	Nguyễn Thị Dung	21/02/1958	280864844	Tv.HĐQT	2.193.555
4	Đỗ Quang Ngôn	20/06/1967	280312675	Tv.HĐQT	20.000
5	Nguyễn Hoàn Vũ	02/08/1973	280500970	Tv.HĐQT	0
6	Lê Anh Tuấn	09/09/1980	023333125	Tv.HĐQT	0
II	Ban Tổng Giám đốc				
1	Đỗ Quang Ngôn	20/06/1967	280312675	TGD	20.000
2	Lê Văn Hậu	18/04/1957	280136017	Phó TGD	0
III	Ban Kiểm soát				
1	Dương Thị Hồng Ty	12/08/1955	280008357	Trưởng BKS	6.264
2	Nguyễn Văn Thanh Huy	02/06/1970	220739796	Tv.BKS	0
3	Huỳnh Vĩnh Thành	29/01/1975	280572149	Tv.BKS	0
IV	Kế Toán Trưởng				
1	Trịnh Thanh Hùng	03/02/1965	280809460	KTT	0

I/ Hội đồng quản trị :

1. Ông: TRỊNH PHƯỚC HIỆP

- Họ và tên : Trịnh Phước Hiệp
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 13/06/1957
- Nơi sinh : Phú An – Bến Cát – Bình Dương
- CMND số : 280053368
- Ngày cấp : 27/11/2002
- Nơi cấp : Công an Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Phú An – Bến Cát – Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: 46/26 Hoàng Hoa Thám, KP3, P. Phú Lợi, TX.TDM,
Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0650.3848789
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học kinh tế TpHCM
- Quá trình công tác:
 - ✓ Từ năm 1998 đến 07/1999: Kế toán trưởng Công ty cao su Sông Bé
 - ✓ Từ 07/1999 đến 01/2001: Phó Giám đốc Nhà máy chế biến cao su trực thuộc Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển tỉnh Bình Dương (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC Corp).
 - ✓ Từ 01/2001 đến nay:
 - Chức vụ công tác hiện nay : CTHĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.
 - Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
 - ✓ Chuyên viên quản lý tài chính Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp.)
 - ✓ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Ngân hàng TMCP Phương Nam.

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
- Sở hữu: 0 cổ phần
- Đại diện sở hữu: **41.129.156 cổ phần**
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định của công ty
- Các khoản nợ với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với công ty: Không

2. Ông: QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

- Họ và tên: Quảng Văn Viết Cường
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/05/1970
- Nơi sinh: Sông Bé
- CMND số: 280439297
- Ngày cấp: 10/03/2005
- Nơi cấp: Công an tỉnh Bình Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: Khu 3, P.Phú Hòa, TX.TDM, tỉnh Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: 0650 -3822655
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cao đẳng sư phạm
- Quá trình công tác:
1998 – nay : Công tác tại Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC
- Chức vụ công tác hiện nay:
Giám đốc Phòng Đầu tư- Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC
- Chức vụ Công tác hiện nay tại các tổ chức khác:

- ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Becamex IJC
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông Becamex – Becamex ACC
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - + Sở hữu cá nhân: Không
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phần của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

3. Ông NGUYỄN HOÀN VŨ

- Họ và tên: Nguyễn Hoàn Vũ
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/08/1973
- Nơi sinh: Bình Dương
- CMND số: 280500970
- Ngày cấp: 15/08/1994
- Nơi cấp: Công an Sông Bé
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: 608 CMT8, P.Phú Cường, TX.TDM, Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: 0650 -3822655
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

1996 – nay : Công tác tại Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC

– Chức vụ công tác hiện nay:

Trưởng phòng Sản xuất kinh doanh Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp – Becamex IDC

– Chức vụ Công tác hiện nay tại các tổ chức khác:

- ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ
- ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Becamex IJC
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SetiaBecamex
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Becamex Bình Phước.

– Số lượng cổ phần nắm giữ :

+ Sở hữu cá nhân: Không

+ Đại diện sở hữu: Không

– Số lượng cổ phần của người có liên quan đang nắm giữ:

Phan Trần Thùy Linh – Vợ - sở hữu **4.063 cổ phần** của Công ty

– Hành vi vi phạm pháp luật: Không

– Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

– Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không

– Các khoản nợ với Công ty: Không

– Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

4. Ông ĐỖ QUANG NGÔN

– Họ và tên: Đỗ Quang Ngôn

– Giới tính: Nam

– Ngày tháng năm sinh: 20/06/1967

– Nơi sinh: Bình Dương

– CMND số: 280312675

– Ngày cấp: 17/08/2006

– Nơi cấp: Công an Bình Dương

– Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: Ô 1, B 3, Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: 0650 -3848789
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 1989 - 1991: Nhân viên công ty thương mại Tổng hợp
 - Từ 1992 – 1994: Phó Giám đốc chi nhánh Lạng Sơn
 - Từ 1995 – 1998: Kế toán trưởng trạm Móng Cái
 - Từ 1999 – 2001: Trưởng bộ phận quản lý thu phí QL.13
 - Từ 2002 – 2004: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bóng đá Bình Dương
 - Từ 2005 – 2007: Giám đốc nhà máy sản xuất Bê tông thép
 - Từ 2007- đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Chức vụ công tác hiện nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Chức vụ Công tác hiện nay tại các tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - + Sở hữu cá nhân: **20.000 cổ phần**
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phần của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Có
- Các khoản nợ với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

5. Bà NGUYỄN THỊ DUNG

- Họ và tên: Nguyễn Thị Dung
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 21/02/1958
- Nơi sinh: Mỹ Phước – Bến Cát – Bình Dương

- CMND số: 280864844
- Ngày cấp: 13/8/2001
- Nơi cấp: Bình Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Mỹ Phước – Bến Cát – Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: K2/C66A Tổ 17 - F Hiệp Thành – TX TDM Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: 0650 3822 423
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 09/1998 : Phó Giám đốc BIDV Bình Dương
 - Từ 09/2006 – nay: Giám đốc BIDV Bình Dương
- Chức vụ công tác hiện nay: Giám đốc BIDV Bình Dương
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - + Sở hữu cá nhân: Không
 - + Đại diện sở hữu: **2.193.555 cổ phần**
- Số lượng cổ phần của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Có
- Các khoản nợ với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

6. Ông LÊ ANH TUẤN

- Họ và tên : Lê Anh Tuấn
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/09/1980

- Nơi sinh : TpHCM
- CMND số : 023333125
- Ngày cấp : 25/08/2009
- Nơi cấp : Công an Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú: 42 Bình Giã, P.13, Q. Tân Bình, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38239355
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Quá trình công tác :
 - Từ 2003 – 2006: Kiểm toán nội bộ Công ty dầu thực vật Cái Lân
 - Từ 2007 – nay: Chuyên viên phân tích Quỹ đầu tư Dragon Capital
- Chức vụ công tác hiện nay : Chuyên viên cao cấp Phòng nghiên cứu Quỹ đầu tư Dragon Capital.
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
 - ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
 - ✓ Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Cơ điện lạnh REE
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
 - + Sở hữu: Không
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến công ty: Không

II/ BAN KIỂM SOÁT

1. Bà DƯƠNG THỊ HỒNG TỶ

- Họ và tên: Dương Thị Hồng Ty
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 12/08/1955
- Nơi sinh: Xã Cẩm Mỹ, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh
- CMND số: 280008357
- Ngày cấp: 11/01/2002
- Nơi cấp: Công an tỉnh Bình Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Cẩm Mỹ, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: 648 Đường Phú Lợi, Khu 9, P.Phú Hòa, TX.TDM, Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc cơ quan: 0650 -3822655
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Đại học hạch toán kế toán thương nghiệp
- Quá trình công tác:
Từ 1998 – nay : Công tác tại Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC
- Chức vụ công tác hiện nay:
Phó phòng Quản lý Tài Chính- Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp
- Chức vụ Công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (Becamex UDJ)
Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Bình Dương
Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - + Sở hữu cá nhân: **6.264 cổ phần**
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phần của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

2. Ông NGUYỄN VĂN THANH HUY

- Họ và tên : Nguyễn Văn Thanh Huy
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/06/1970
- Nơi sinh : Khánh Hòa
- CMND số : 220739796
- Ngày cấp : 27/03/1996
- Nơi cấp : Công an tỉnh Khánh Hòa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Khánh Hòa
- Địa chỉ thường trú: Khu phố 1, Phường Chánh Nghĩa, TX.TDM, Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0650 3822655
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :
1996- đến nay: Làm việc tại Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)
- Chức vụ công tác hiện nay :
Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông Becamex
 - ✓ Thành viên BKS Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
 - + Sở hữu: Không
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ:
Đoàn Thị Kiều Oanh – Vợ - Sở hữu: 2.325 cổ phần của Công ty

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với công ty: Không

3. Ông HUỖNH VĨNH THÀNH:

- Họ và tên : Huỳnh Vĩnh Thành
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 29-01-1975
- Nơi sinh : Bình Dương
- CMND số : 280572149
- Ngày cấp : 19-07-2006
- Nơi cấp : Công an tỉnh Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Bình Dương
- Địa chỉ thường trú: 17/9 Kp.1, P. Định Hòa, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0650.3832615
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính
- Quá trình công tác :
 - Từ 1998 – 2000: nhân viên Công ty Becamex tại Hà Nội
 - Từ 2000 – nay: nhân viên công ty chứng khoán Đệ Nhất
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó TGD Công ty chứng khoán Đệ Nhất
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
 - Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật;
 - Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản;
 - Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương;
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
 - + Sở hữu: 0 cổ phiếu

- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với công ty: Không

III/ BAN GIÁM ĐỐC:

Ông LÊ VĂN HẬU

- Họ và tên : Lê Văn Hậu
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/04/1957
- Nơi sinh : Thành phố Huế
- CMND số : 280136017
- Ngày cấp : 12/04/2005
- Nơi cấp : Công an tỉnh Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : xã Phú Thượng, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 30 Nguyễn Văn Hồn, TXTDM, Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0650.3848 789
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cao đẳng kinh tế
- Quá trình công tác :
 - Trước năm 1998: Trưởng phòng kế hoạch Công ty cao su tỉnh Sông Bé
 - Từ 1999: Trợ lý kế hoạch – Phó Giám đốc nhà máy cao su Công ty Becamex
 - Từ 2002: Phụ trách dự án Bê tông – Becamex Corp
 - Từ 2007- đến nay: Giám đốc dự án Becamex City Center
Phó Tổng Giám đốc Becamex IJC

- Chức vụ công tác hiện nay:
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
 - + Sở hữu cá nhân: Không
 - + Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với công ty: Không

IV/ KẾ TOÁN TRƯỞNG:

Ông TRỊNH THANH HÙNG

- Họ và tên : Trịnh Thanh Hùng
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1965
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- CMND số : 280809460
- Ngày cấp : 03/12/1998
- Nơi cấp : Công an Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Triệu Sơn – Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú: 60 Văn Công Khai, TX. TDM, Bình Dương
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0650 .3848 789
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế
- Quá trình công tác :

- Từ 1998-1992: Kế toán viên- Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương
- Từ 1993-1996: Phó phòng kế toán - Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương
- Từ 1997-2007: Kế toán trưởng - Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương
- Từ 2007- đến nay: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Chức vụ công tác hiện nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
 - Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác: Không
 - Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
 - + Sở hữu cá nhân: Không
 - + Đại diện sở hữu: Không
 - Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: không
 - Các khoản nợ với công ty: Không
 - Lợi ích liên quan với công ty: Không

4.22. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty):
Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên tài sản	Nguyên giá (30/09/2010)	Giá trị còn lại (30/09/2010)
01	Nhà cửa vật kiến trúc	699.250.677.859	577.320.455.931
02	Máy móc thiết bị	798.979.649	460.603.282
03	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.402.799.507	2.053.845.531
04	Thiết bị dụng cụ quản lý	13.990.475.428	8.624.771.498
05	Tài sản cố định vô hình	1.667.355.441	1.160.736.409
06	Bất động sản đầu tư	0	0
Tổng Cộng		719.110.287.884	589.620.412.651

4.23. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2010, năm 2011 và năm 2012:

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị (tỷ đồng)	% so sánh năm 2009	Giá trị (tỷ đồng)	% so sánh năm 2010	Giá trị (tỷ đồng)	% so sánh năm 2011
Doanh thu thuần	340,9	+145,7	1.365	+400	2.058	+151
Lợi nhuận trước thuế	151,5	+135,7	525	+345	607	+116
Lợi nhuận sau thuế	124,1	+126,5	401	+323	465	+116
LN sau thuế/doanh thu thuần	36,40%		29,41%		22,61%	
Cổ tức/mệnh giá (%)	18%		Từ 12%		14%	

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 và Nghị quyết HĐQT của Công ty)

- Kế hoạch phân chia lợi nhuận năm 2010, năm 2011 và năm 2012;

Dvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Lợi nhuận phân phối	130.193	410.651	474.857
	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2010	124.130	401.401	465.491
	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm trước chưa phân phối	6.063	9.250	9.366
2	Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	6.213	20.070	23.275
3	Trích lập quỹ dự phòng tài chính	12.427	40.140	46.549
4	Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.728	12.042	13.965
5	Chi trả cổ tức	98.710	329.033	383.872
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	18%	Từ 12%	14%

4.24. Đánh giá SWOT:

ĐIỂM MẠNH	ĐIỂM YẾU
- Có kinh nghiệm trong hoạt động đầu tư và kinh	- Theo thông tư 13 của Ngân hàng Nhà

<p>doanh các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và thu phí giao thông nên khả năng trúng thầu các dự án BOT trên địa bàn Bình Dương và những tỉnh, thành Đông Nam Bộ là rất lớn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tốc độ tăng trưởng kinh tế nước ta trong 09 tháng đầu năm ước đạt 6,52% và ước thực hiện cả năm là 6,7% và cao hơn so với năm 2009 (GDP năm 2009 tăng 5,32%), riêng tốc độ tăng trưởng trong lĩnh vực công nghiệp và xây dựng ước đạt 7,29% trong 09 tháng đầu năm 2010. Mặc dù có ảnh hưởng trong những tháng đầu năm 2010, nhưng với những giải pháp điều hành kinh tế linh hoạt của Chính phủ, tỷ lệ lạm phát được kỳ vọng sẽ ở mức dưới 10%. Đây là yếu tố quan trọng nhất quyết định mức độ ổn định và phát triển của thị trường xây dựng và thị trường bất động sản trong năm 2010. - Công ty còn có sự hỗ trợ từ Tổng công ty mẹ (Becamex IDC Corp.) về quỹ đất sạch dùng cho việc kinh doanh các dự án bất động sản tại các vùng trọng điểm trên địa bàn Bình Dương. - Có thương hiệu mạnh trong lĩnh vực Bất động sản tại Bình Dương với các công trình tiêu biểu như BECAMEX City Center. - Năng lực quản trị và điều hành tốt. 	<p>Nước qui định tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu (CAR) tăng từ 8% lên 9%, trích lập dự phòng rủi ro cho vay chứng khoán và bất động sản lên đến 250% sẽ khiến cho chi phí vốn của các ngân hàng tăng lên. Điều này khiến việc huy động vốn của doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn trong thời gian tới.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống phân phối và tiếp thị chủ yếu chỉ tập trung tại Bình Dương và TP Hồ Chí Minh mà chưa vươn tới các địa phương khác. - Lực lượng thi công các công trình còn yếu và thiếu mà nhất là đội ngũ có tay nghề cao để thực hiện thi công các công trình kỹ thuật cao.
CƠ HỘI	NGUY CƠ – THÁCH THỨC
<ul style="list-style-type: none"> - Thị trường bất động sản VN đã được cải thiện trong thời gian vừa qua, tạo bước đệm quan trọng cho các nhà đầu tư tại một số khu vực trong đó có Bình Dương. Làn sóng đầu tư nước 	<ul style="list-style-type: none"> - Cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ toàn cầu kéo theo sự suy giảm của các thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản các nước và Việt nam từ

<p>ngoài sẽ trở lại Việt Nam khi nền kinh tế thế giới đang trên đà phục hồi. Theo Bộ kế hoạch đầu tư trong những năm qua lượng vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản đã chiếm hơn 20% tổng lượng vốn nước ngoài và có xu hướng tăng trong những năm tiếp theo. Đây cũng góp phần là động lực để ngành bất động sản tiếp tục phát triển trong thời gian tới.</p> <ul style="list-style-type: none">- Việc phê duyệt quy hoạch Trung Tâm Hành Chính mới Tỉnh Bình Dương của Chính Phủ trong Khu Liên hợp Dịch Vụ Công nghiệp và Đô thị Bình Dương sẽ tác động đến việc hình thành các Khu vực hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ mới ..v.v... tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty.- Chủ trương cho phép người Việt định cư tại nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển- Việc thu hút đầu tư nước ngoài đứng hàng đầu trong cả nước sẽ kéo theo nhu cầu đáp ứng nguồn lao động là rất lớn và tương ứng là nhà ở cho công nhân cũng là phân khúc thị trường cần quan tâm của Công ty.- Cùng với ngoại tệ, vàng, chứng khoán: Một bộ phận không nhỏ các nhà đầu tư ngày càng quan tâm đến thị trường bất động sản cho mục đích đầu tư.	<p>năm 2008 đến nay sẽ không thể sớm hồi phục và phát triển trong năm 2010.</p> <ul style="list-style-type: none">- Trong thời gian gần đây với sự tham gia của các công ty liên doanh, công ty 100% vốn nước ngoài là những công ty có tiềm lực tài chính rất mạnh, có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản đang nhắm vào thị trường Việt Nam nói chung và tỉnh Bình Dương nói riêng sẽ làm gia tăng cạnh tranh chiếm thị phần diễn ra quyết liệt trong thời gian tới.- Việc kiểm soát chặt chẽ các chính sách tiền tệ, tín dụng liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong thời gian qua làm cho nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính khiến thị trường bất động sản bị ảnh hưởng rất nhiều.- Các rủi ro về pháp luật, rủi ro về lạm phát, rủi ro về cạnh tranh nêu ở phần đầu Bản cáo bạch luôn là nguy cơ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty nếu xảy ra.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.25. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Là doanh nghiệp cung cấp các dịch vụ tư vấn cho Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) xuyên suốt quá trình cổ phần hóa cho đến nay, Công ty cổ phần

Chứng khoán Đệ Nhất đã tiến hành thu thập dữ liệu, đồng thời tiến hành phân tích để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC): Với hoạt động thu phí giao thông trên tuyến đường Quốc Lộ 13 theo Hợp đồng BOT sẽ tạo nguồn thu ổn định và gia tăng hàng năm cho Công ty, với các dự án đầu tư vào lĩnh vực bất động sản mà Công ty đang triển khai sẽ cần nguồn vốn rất lớn và cần có thời gian mới có thể phát huy hiệu quả. Vì vậy mặc dù trong 09 tháng đầu năm 2010, kết quả hoạt động của công ty chỉ đạt 50% kế hoạch doanh thu và 63% kế hoạch lợi nhuận năm nhưng do kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2010 trình bày ở trên được tính toán một cách khá cẩn trọng và chặt chẽ, nên nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là hoàn toàn khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2010 như kế hoạch đã đề ra.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một đơn vị tư vấn, dựa trên những dữ liệu mà chúng tôi có được và dự báo chủ quan dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như không khẳng định tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi ra quyết định đầu tư.

- 4.26. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:**
Không có
- 4.27. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết:** Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/01 cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu chào bán:** **219.355.620** cổ phiếu, cụ thể như sau:
 - a. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông.
 - b. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: **2.193.556.200.000** đồng.
 - c. Giá bán: 10.000 đồng/01 cổ phiếu.

- d. Tỷ lệ thực hiện quyền: tỷ lệ 1:4 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 04 cổ phiếu mới). cổ phiếu phát hành được làm tròn đến hàng đơn vị.
- e. Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối mua (nếu có) sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán cho đối tượng khác và giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000đồng/01 cổ phiếu). Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đối tượng, tiêu chí, số lượng được mua số lượng cổ phần từ chối mua.
- f. Quyền mua chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần cho 01 đối tượng.
- g. Phương pháp định giá:

➤ Căn cứ giá trị sổ sách của công ty tại ngày 30/06/2010:

$$\text{Giá Trị} \quad \text{Vốn Chủ sở hữu} \quad 634.786.634.029$$

$$= \frac{\text{Giá Trị}}{\text{Số Sách}} = \frac{634.786.634.029}{54.838.905} = 11.575 \text{ đồng/01 cổ phiếu}$$

- Căn cứ số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong đợt này (219.355.620 cổ phần) và tỷ lệ thực hiện quyền (01 : 04) – mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phát hành thêm cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 04 cổ phiếu mới. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm gấp 04 lần số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại.
- Căn cứ điều kiện thị trường chứng khoán Việt Nam hiện tại và giá cổ phiếu của công ty đang giao dịch trên HOSE tại thời điểm tháng 09 năm 2010.

Hội đồng quản trị công ty quyết định giá chào bán cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông bằng mệnh giá (10.000đồng/01 cổ phiếu) và đã trình ĐHĐCĐ bằng cách lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

- h. Thời gian phân phối: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng từ Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.

Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu:

Stt	Nội dung công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu	T	IJC, FSC
2	Công bố bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp	T + 7	IJC, FSC

3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm		
4	Chuyển nhượng quyền mua (nếu có)	T + 12 – T + 25	IJC, FSC
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	T + 12 – T + 35	IJC
6	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)	T + 40	IJC
7	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	T + 45	IJC

(Ghi chú: Ngày T được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu này sẽ được thông báo chính thức sau khi Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu từ UBCKNN)

4. Hướng xử lý trong trường hợp đợt phát hành không thành công:

Sau khi kết thúc đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu, nếu số cổ phần phát hành nhưng chưa phân phối hết nhưng đánh giá còn khả năng chào bán được tiếp, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiến hành chào bán cho đối tượng khác theo giá phù hợp nhưng đảm bảo không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu, có thể xin phép từ UBCKNN về việc gia hạn thời gian phát hành trong trường hợp cần thiết.

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

Do cổ phiếu của công ty đã được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE), tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ được thực hiện theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ (giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của công ty). Căn cứ danh sách cổ đông chốt ngày 12/10/2010, số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là 3.781.552 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 6,90% vốn điều lệ). Sau đợt phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 548.389.050.000 tỷ đồng lên 2.741.945.250.000 tỷ đồng, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ cho phép.

6. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

7. Các loại thuế có liên quan:

a. Cổ tức được nhận và chênh lệch giá chứng khoán là đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân và thu nhập doanh nghiệp. Cổ đông thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và thu nhập cá nhân theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 và Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 và những văn bản pháp quy về thuế hiện hành.

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp: Kể từ ngày 01/01/2009, công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên cơ sở Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2009.

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

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết sau:

Tên chủ tài khoản:	Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Số tài khoản:	14001010014466
Tại ngân hàng:	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bình Dương
Địa chỉ ngân hàng:	Số 27 Yersin, Phường Phú Cường, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại:	0650.3834168 Fax: 0650.3848895

I. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

Đợt chào bán 219.355.620 cổ phiếu lần này nhằm mục đích tăng vốn điều lệ Công ty lên 2.741.945.250.000 đồng (*Hai nghìn bảy trăm bốn mươi một tỷ chín trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*), với số vốn huy động dự kiến từ đợt chào bán này, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật dự kiến sẽ triển khai đầu tư dự án Khu Đô thị IJC, với tổng diện tích **266.638 m²**

II. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI:

DỰ ÁN **KHU ĐÔ THỊ IJC – THÀNH PHỐ MỚI BÌNH DƯƠNG:** *(THEO HỒ SƠ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ IJC* *DO CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN SONG NAM THỰC HIỆN)*

A. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN:

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều khó khăn, diễn biến phức tạp, nhưng Việt Nam vẫn thuộc một số ít các quốc gia đạt được những thành tích đáng kể về phục hồi và duy trì tăng trưởng. Từ đầu năm năm 2010 đến nay, kinh tế nước ta vẫn đang trên đà phát triển theo hướng tích cực với mức tăng trưởng khá ở hầu hết các ngành, lĩnh vực.

Trong số đó, Bình Dương là một trong những tỉnh đi đầu trong phát triển kinh tế của cả nước. Trong bảng xếp hạng chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh hàng năm, Bình Dương liên tục đứng ở vị trí số 1. Với chính sách trải thảm đỏ chào đón các nhà đầu tư, Bình Dương nhanh chóng trở thành địa phương phát triển năng động nhất trong tứ giác kinh tế trọng điểm của cả nước. GDP năm 2010 của Bình Dương đạt khoảng 45.800 tỷ đồng, tương đương 2,9 tỷ Đôla Mỹ. Mức tăng trưởng kinh tế (GDP) bình quân hàng năm là 15%. Do kinh tế phát triển nhanh, trong thời gian qua Bình Dương thu hút nhiều dân nhập cư từ các địa phương khác. Kết quả điều tra dân số năm 2009 cho thấy: trong 10 năm từ 1999-2009 dân số tỉnh Bình Dương đã tăng gấp đôi, là tỉnh có tốc độ tăng dân số cao nhất nước với tỷ lệ tăng trung bình 7,3%/năm, nhưng chủ yếu là tăng dân số cơ học. Chính vì lý do đó, Thành phố mới Bình Dương đang được khẩn trương xây dựng nhằm tạo điểm nhấn quan trọng, 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 tỉnh Bình Dương.

Dự án Khu đô thị IJC với diện tích 26,6 ha do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Becamex IJC đầu tư là một trong những dự án điển hình của Thành phố mới Bình Dương. Dự án bao gồm 903 căn phố ở thương mại, nhà phố liên kế và biệt thự song lập và một trung tâm thương mại nhằm góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ ở và nhu cầu về kinh doanh thương mại cho cư dân sinh sống trong Thành phố mới Bình Dương.

Việc đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị IJC là hết sức cần thiết. Công ty Becamex IJC nhận thấy tầm quan trọng trong việc thực hiện dự án này.

B. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:

Quy hoạch Khu đô thị (Khu 1: 26,6 ha) mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Đô thị Bình Dương nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

- Phát triển khu đô thị hiện đại, phù hợp với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian tới.
- Hình thành một tổng thể phát triển hài hòa của một thành phố mới, phù hợp với Quy hoạch chung.
- Góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.
- Nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị như hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh, ..v.v... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hoà và thẩm mỹ.
- Tạo cho khu dân cư đô thị có cuộc sống chất lượng cao, khu ở đô thị Xanh - Sạch - Đẹp, có môi trường thiên nhiên tốt và có các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn cao nhằm từng bước thúc đẩy tiến trình đô thị hoá.
- Kết hợp cùng Công ty Becamex IDC Corp. đầu tư xây dựng đồng bộ một quần thể liên hợp bao gồm khu hành chính tập trung của Thành Phố Bình Dương; Khu công viên, công nghệ kỹ thuật cao; Văn phòng cho thuê, nhà hàng, khách sạn cao cấp; Trung tâm hội nghị quốc tế, triển lãm, trường Đại học quốc tế; Trung tâm tài chính, thương mại, ngân hàng, chứng khoán và các khu phục vụ cộng đồng như quảng trường, công viên, hồ sinh thái, nhà trẻ, bệnh viện; các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đại hài hòa với môi trường thiên nhiên của khu vực;

- Hình thành một đô thị cao cấp, hấp dẫn người dân thông qua mô hình một khu ở cộng đồng, bền vững về môi trường và đặc biệt tạo dựng nên một không gian cảnh quan đô thị trong lành, hài hòa với thiên nhiên;
- Dự án phát triển sẽ góp phần nâng cao đời sống của người dân địa phương, định hướng cho người dân vào những hoạt động sản xuất, dịch vụ thương mại, dần từng bước phát triển kinh tế người dân địa phương.

Như vậy, việc xây dựng Dự án Khu đô thị IJC phục vụ nhu cầu kinh doanh, thương mại, dịch vụ và nhà ở trong Thành phố mới Bình Dương là một giải pháp hợp lý và khả thi.

C. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:

- Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003.
- Căn cứ Luật đất đai được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2003.
- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai.
- Căn cứ Thông tư 04/2005/QĐ-BXD ngày 03/02/2005 của Bộ trưởng Bộ xây dựng Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ Nghị định số 12/2009/ NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- 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 GCNQSD Đất cho Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp (nay là Tổng 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 Hợp Đồng Nguyên tắc số 226/DTMBD ngày 08/11/2010 được ký kết giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp.) và Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật (Becamex IJC) về việc chuyển giao quyền sử dụng đất thuộc phần lô đất J1, J3, J4, J5, J6, J8, J9, J10, J12, K3, K4, K8, K10 với tổng diện tích là 266.638 m².

D. NỘI DUNG DỰ ÁN:

1. THÔNG TIN TỔNG QUÁT:

- **ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:** Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị IJC tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu Liên Hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.
- **HÌNH THỨC ĐẦU TƯ:** Đầu tư xây dựng mới

2. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG:

Kinh tế ngày càng phát triển, đời sống người dân ngày một nâng cao dẫn đến nhu cầu sống và làm việc trong một môi trường văn minh, hiện đại với đầy đủ tiện ích đã trở thành nhu cầu thiết yếu của một bộ phận không nhỏ người dân Bình Dương. Lễ khởi công Thành phố mới Bình Dương ngày 26/04 đã đánh dấu sự ra đời của một đô thị đáp ứng đầy đủ các tiêu chí trên.

Bình Dương với hơn 15.000 chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp và Khu chế xuất, nhu cầu lưu trú tại chỗ là rất lớn. Tuy nhiên từ trước đến giờ Bình Dương vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu hưởng thụ đầy đủ các tiện ích, dịch vụ cao cấp cũng như vấn đề an ninh nên buộc số lượng chuyên gia nói trên phải dành ra 2-3 giờ mỗi ngày để di chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh hoặc các tỉnh lân cận.

Chính vì vậy sự ra đời của Thành phố mới Bình Dương được đón nhận nồng nhiệt, đây là một đô thị hiện đại, năng động, bền vững với đầy đủ các loại hình dịch vụ phục vụ cho khoảng 125.000 người định cư lâu dài và hơn 400.000 người thường xuyên đến làm việc. 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 được đánh giá sẽ là mô hình thành phố hiện đại hàng đầu tại Việt Nam.

Ngay sau lễ khởi công xây dựng Thành phố mới, hàng loạt các dự án nhà ở đã được triển khai xây dựng và giới thiệu đến thị trường với đầy đủ các sản phẩm từ căn hộ chung cư, nhà phố, phố thương mại cho đến biệt thự. Hầu hết các dự án khi tung ra thị trường đều có mức tiêu thụ khả quan. Điển hình có một số dự án như sau:

Stt	Tên dự án	Giá bán 1 căn (tỷ đồng)	Diện tích Đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Số tầng	Thời điểm bán
01	BCC	4,1-5,1	90-110	390-440	1 trệt, 1 lửng, 2 lầu, 1 sân thượng	Tháng 10/2009
02	Uni Town	4,5-6,8	105-175	448-655	1 trệt, 3 lầu	Tháng 04/2010
03	Gold Town	4,9-7,3	105-160	471-661	1 tầng hầm, 1 trệt, 3 lầu	Tháng 06/2010

Ghi chú: Giá đất của các dự án trên được tính bình quân là từ 35-38 triệu đồng/m².

Ngoài ra, dòng sản phẩm cao cấp - biệt thự Sunflower với giá lên đến triệu đô dành cho tầng lớp có thu nhập đặc biệt cao, mặc dù chưa chính thức bán ra thị trường nhưng cũng đã thu hút khá nhiều khách hàng quan tâm và đăng ký đặt mua. Cho thấy các nhà đầu tư sẵn sàng bỏ vốn vào các dự án có giá trị cao, vị trí đẹp, đầy đủ tiện ích và có tiềm năng trong tương lai.

Tọa lạc tại đường Tạo lực 5 thuộc Thành phố mới Bình Dương, với diện tích hơn 26 ha, dự án khu đô thị IJC do Becamex IJC đầu tư là một trong những dự án đầy tiềm năng. Dự án bao gồm 280 căn nhà phố thương mại, 466 nhà phố liên kế và 157 biệt thự song lập với vị trí chiến lược nằm liền kề với trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa. Tổng diện tích xây dựng của dự án chỉ chiếm khoảng 60%, phần còn lại là các công trình phục vụ cộng đồng như công viên cây xanh, hồ nước, ..v.v... Mức giá cho nhà phố thương mại là 7,6 tỷ đồng, nhà phố liên kế là 7,2 tỷ đồng; biệt thự là 14,3 tỷ đồng. Đây là mức giá hoàn toàn phù hợp với nhu cầu của thị trường hiện nay. Khu đô thị IJC ra đời hứa hẹn sẽ được người dân cũng như các chuyên gia đang làm việc tại Bình Dương đón nhận và chắc chắn sẽ tạo sức hút mạnh đối với các nhà đầu tư hiện nay.

Vì vậy việc xây dựng dự án Khu đô thị IJC tại Thành phố mới Bình Dương là một nhu cầu cần thiết.

3. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC:

➤ **ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI**

- Khu trung tâm đô thị tính toán tổ chức với chức năng hỗn hợp đảm bảo đáp ứng nhu cầu về dịch vụ và hoạt động thương mại của dân cư trong khu ở, thêm vào đó, với lợi thế về khối tích cũng như tổ chức kiến trúc cảnh quan mà tổ hợp công trình cũng đóng vai trò điểm nhấn của toàn khu vực.
- Khu trung tâm đô thị được tổ chức với 1 khối công trình, nằm ở vị trí đón đầu trục chính nhấn mạnh vào không gian mở hướng đến vị trí tiếp cận với giao thông đối ngoại.

➤ **ĐẤT DÂN DỤNG**

- Khu đất dân dụng bao gồm đất dịch vụ, đất các khu ở.
- Bên cạnh việc phát triển nhóm ở từ cốt lõi là trục không gian mở, không gian xanh, bố trí các không gian công cộng như trung tâm thương mại dịch vụ, cây xanh, ..v.v...

➤ **CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT										
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao TB	Số người	Tỷ lệ (%)
I.	Đất ở		157.100						3.532	58,92
II.	Đất trung tâm thương mại		8.147	4.725,3	19.553,0	58	4,06	7		3,05
III.	Đất công viên cây xanh		38.037	1.901,9	1.901,9	5		1		14,27
IV.	Đất giao thông		63.354					1		23,76
Tổng			266.638						3.532	100,00

➤ **CƠ CẤU QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG**

BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT										
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao TB	Số người	Tỷ lệ (%)

I.	Đất ở		157,100						3,532	58.92
I.1	PTM	Đất nhà ở liên kế kết hợp thương mại (280 lô)	42,710	32,032.5	128,130.0	75	3	4	1,084	
I.2	NP	Đất nhà liên kế (466 lô)	68,796	48,157.2	192,628.8	70	3	4	1,820	
I.3	BTS	Đất nhà biệt thự song lập (157 lô)	45,594	27,356.4	109,425.6	60	2.4	4	628	
II.	Đất trung tâm thương mại		8,147	4,725.3	19,553.0	58	4.06	7		3.05
III.	Đất công viên cây xanh		38,037	1,901.9	1,901.9	5		1		14.27
IV.	Đất giao thông		63,354					1		23.76
Tổng			266,638						3,532	100.00

➤ TÍNH TOÁN SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

- Đất ở: quy hoạch tổng diện tích đất 157.100m², tổng cộng 903 lô, diện tích sàn xây dựng 430.184 m², tầng cao xây dựng 4 tầng và mật độ xây dựng tối đa là 80%.
- Trung tâm thương mại: quy hoạch tổng diện tích 8.147m², diện tích sàn xây dựng 19.553 m², tầng cao xây dựng 6 tầng và mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Công viên cây xanh: quy hoạch tổng diện tích 38.037 m², tầng cao xây dựng 1 tầng và mật độ xây dựng tối đa 5%.

➤ NỘI DUNG DỰ ÁN:

Dự án này có tên gọi là “Khu đô thị IJC – TP Mới Bình Dương”. Công trình gồm các hạng mục chính sau:

- 3 mẫu nhà phố đơn lập 3 tầng.
- 2 mẫu biệt thự song lập 3 tầng.
- 1 trung tâm thương mại gồm:
 - 1 tầng hầm.
 - 6 tầng lầu.
 - 1 tầng thượng.
 - 1 tầng mái.

4. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, NGUỒN VỐN VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ:

Tổng mức vốn đầu tư được xác định là tổng chi phí để thực hiện các công việc từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị thực hiện đầu tư cho đến hết giai đoạn thực hiện đầu tư.

3.1 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng

HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (triệu đồng)	TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
CHI PHÍ ĐỀN BÙ, GIẢI TỎA	Đồng			3,999,570,000,000	399,957,000,000	4,399,527,000,000
- Trả tiền chuyển nhượng đất	m ²	266,638	15	3,999,570,000,000	399,957,000,000	4,399,527,000,000
CHI PHÍ XÂY DỰNG	Đồng			1,999,178,728,950	169,590,111,723	2,168,768,840,673
- Chi phí xây dựng	m ²	525,811		1,643,051,868,182	164,305,186,818	1,807,357,055,000
+ Đầu tư xây dựng nhà		449,737		1,586,546,363,636	158,654,636,364	1,745,201,000,000
+ Đầu tư xây dựng hạ tầng		76,074		56,505,504,545	5,650,550,455	62,156,055,000
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				50,904,621,366	5,090,462,137	55,995,083,503
- Chi phí khác				1,944,627,679	194,462,768	2,139,090,447
- Chi phí dự phòng				169,590,111,723		169,590,111,723
- Chi phí lãi vay				133,687,500,000		133,687,500,000
TỔNG CỘNG				5,998,748,728,950	569,547,111,723	6,568,295,840,673

Tổng mức đầu tư của dự án bao gồm các khoản mục chính như sau:

a) Chi phí chuyển giao quyền sử dụng đất

Căn cứ Hợp Đồng Nguyên Tắc số: 226/DTMBD ngày 08/11/2010 được ký kết giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp.) và Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật (Becamex IJC) về việc chuyển giao quyền sử dụng đất thuộc phần lô đất J1, J3, J4, J5, J6, J8, J9, J10, J12, K3, K4, K8, K10 với giá trị là **4.399 tỷ đồng**.

b) Chi phí xây lắp

Chi phí cho khoản mục xây lắp là **1.807 tỷ đồng**.

c) Chi phí kiến thiết cơ bản

Bao gồm chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí thẩm định dự án đầu tư, thẩm định thiết kế, dự toán, bảo hiểm công trình, ..v.v...

Chi phí đầu tư cho khoản mục này là **58 tỷ đồng**.

d) Chi phí dự phòng

Tính bằng 10% chi phí xây dựng và chi phí kiến thiết cơ bản (chi phí trước thuế).

Chi phí dự phòng khoảng **170 tỷ đồng**.

e) Chi phí lãi vay

Dự kiến chi phí lãi vay phải trả của dự án là **134 tỷ đồng**.

Chi phí lãi vay: Lãi vay trả cho tổ chức tín dụng dự kiến nguồn từ doanh thu trong kỳ. Lãi vay trả từ năm 2011 đến năm 2015. Số tiền lãi phải trả căn cứ theo số dư nợ gốc cuối kỳ.

3.2 NGUỒN VỐN DỰ ÁN, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VÀ KẾ HOẠCH HOÀN TRẢ VỐN-LÃI VAY:

a) Nguồn vốn:

Căn cứ theo tiến độ và kế hoạch xây dựng dự án, nguồn vốn thanh toán cho dự án gồm: Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay ngân hàng và nguồn vốn ứng trước từ khách hàng. Cơ cấu và tiến độ sử dụng nguồn vốn dự kiến như sau:

Stt	Nguồn vốn đầu tư	Tổng cộng (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn chủ sở hữu của công ty	2.193	33,4
2	Vốn huy động từ khách hàng và ứng trước từ nhà thầu	4.075	62,0
3	Vốn vay	300	4,6
Tổng nguồn vốn đầu tư		6.568	100

b) Phân kỳ đầu tư:

Đầu tư xây dựng được thực hiện trong 5 năm từ năm 2011 đến năm 2015.

HẠNG MỤC	ĐVT	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
CHI PHÍ CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT	Đồng	4,399,527,000,000	2,199,763,500,000	219,976,350,000	439,952,700,000	1,539,834,450,000	

- Trả tiền chuyển nhượng đất	Đồng	4,399,527,000,000	2,199,763,500,000	219,976,350,000	439,952,700,000	1,539,834,450,000	
CHI PHÍ XÂY DỰNG	Đồng	2,168,768,840,673	577,464,861,444	656,006,161,444	424,309,508,893	307,776,784,501	203,211,524,392
- Chi phí xây dựng	Đồng	1,807,357,055,000	467,378,277,500	554,638,327,500	349,040,200,000	261,780,150,000	174,520,100,000
+ Đầu tư xây dựng nhà	Đồng	1,745,201,000,000	436,300,250,000	523,560,300,000	349,040,200,000	261,780,150,000	174,520,100,000
+ Đầu tư xây dựng hạ tầng	Đồng	62,156,055,000	31,078,027,500	31,078,027,500			
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Đồng	55,995,083,503	22,398,033,401	22,398,033,401	5,599,508,350	2,799,754,175	2,799,754,175
- Chi phí khác	Đồng	2,139,090,447	534,772,612	534,772,612	534,772,612	320,863,567	213,909,045
- Chi phí dự phòng	Đồng	169,590,111,723	42,397,527,931	42,397,527,931	42,397,527,931	25,438,516,758	16,959,011,172
Chi phí lãi vay	Đồng	133,687,500,000	44,756,250,000	36,037,500,000	26,737,500,000	17,437,500,000	8,718,750,000
TỔNG		6,568,295,840,673	2,777,228,361,444	875,982,511,444	864,262,208,893	1,847,611,234,501	203,211,524,392

c) **Tiến độ xây dựng:** (xem Phụ lục V - Bảng 3)

Tiến độ xây dựng cụ thể như sau:

- Năm 2011: xây dựng 107.547m² nhà ở .
- Năm 2012: xây dựng 129.055m² nhà ở.
- Năm 2013: xây dựng 86.037m² nhà ở.
- Năm 2014: xây dựng 64.528m² nhà ở và 7.821m² kinh doanh thương mại.
- Năm 2015: xây dựng 43.019m² nhà ở và 11.732 m² kinh doanh thương mại.

STT	HẠNG MỤC	TỔNG SL	TỔNG DT	2011			2012			2013		
				SL (căn)	DT (m ²)	Tiến độ	SL (căn)	DT (m ²)	Tiến độ	SL (căn)	DT (m ²)	Tiến độ
1	Nhà phố TM	280	128,130	70	32,033	25%	84	38,439	30%	56	25,626	20%
2	Nhà phố liên kế	466	192,628	117	48,157	25%	139	57,788	30%	93	38,526	20%
3	Biệt thự song lập	157	109,426	39	27,357	25%	47	32,828	30%	31	21,885	20%
4	Trung tâm TM		19,553									
Tổng diện tích (m²)		903	449,737	226	107,547		270	129,055		180	86,037	

STT	HẠNG MỤC	TỔNG SL	TỔNG DT	2014			2015			Tổng cộng
				SL (căn)	DT (m ²)	Tiến độ	SL (căn)	DT (m ²)	Tiến độ	
1	Nhà phố TM	280	128,130	42	19,220	15%	28	12,813	10%	100%

2	Nhà phố liên kế	466	192,628	70	28,894	15%	47	19,263	10%	100%
3	Biệt thự song lập	157	109,426	24	16,414	15%	16	10,943	10%	100%
4	Trung tâm TM		19,553		7,821	40%		11,732	60%	100%
Tổng diện tích (m2)		903	449,737	136	72,349		91	54,751		

Ghi chú:

Diện tích sàn xây dựng:

Nhà phố TM:	457.6	m2/căn
Phố ở:	413.4	m2/căn
Phố ở biệt lập:	697.0	m2/căn

d) Kế hoạch hoàn trả vốn và lãi vay:

Vay 300 tỷ đồng Quý 1 năm 2011

Cơ sở dự tính:

- Vốn vay: 300 tỷ đồng
- Lãi suất: 15,5%/năm
- Thời hạn vay: 5 năm
- Hình thức trả lãi vay: hàng tháng
- Hình thức trả nợ vay: hàng quý
- Chi phí lãi vay: 134 tỷ đồng.

Đơn vị tính: đồng

Năm		Dư nợ đầu kỳ	Nợ vay trong kỳ	Nợ gốc phải trả	Dư nợ cuối kỳ	Lãi phát sinh trong kỳ	Lãi phát sinh trong năm
Năm 2011	Quý 1		300 tỷ đồng		300,000,000,000	11,625,000,000	44,756,250,000
	Quý 2	300,000,000,000	-	15,000,000,000	285,000,000,000	11,625,000,000	
	Quý 3	285,000,000,000		15,000,000,000	270,000,000,000	11,043,750,000	
	Quý 4	270,000,000,000		15,000,000,000	255,000,000,000	10,462,500,000	
Năm 2012	Quý 1	255,000,000,000		15,000,000,000	240,000,000,000	9,881,250,000	36,037,500,000
	Quý 2	240,000,000,000		15,000,000,000	225,000,000,000	9,300,000,000	
	Quý 3	225,000,000,000		15,000,000,000	210,000,000,000	8,718,750,000	
	Quý 4	210,000,000,000		15,000,000,000	195,000,000,000	8,137,500,000	
Năm 2013	Quý 1	195,000,000,000		15,000,000,000	180,000,000,000	7,556,250,000	26,737,500,000

	2	180,000,000,000		15,000,000,000	165,000,000,000	6,975,000,000	
	Quý 3	165,000,000,000		15,000,000,000	150,000,000,000	6,393,750,000	
	Quý 4	150,000,000,000		15,000,000,000	135,000,000,000	5,812,500,000	
Năm 2014	Quý 1	135,000,000,000		15,000,000,000	120,000,000,000	5,231,250,000	17,437,500,000
	Quý 2	120,000,000,000		15,000,000,000	105,000,000,000	4,650,000,000	
	Quý 3	105,000,000,000		15,000,000,000	90,000,000,000	4,068,750,000	
	Quý 4	90,000,000,000		15,000,000,000	75,000,000,000	3,487,500,000	
Năm 2015	Quý 1	75,000,000,000		15,000,000,000	60,000,000,000	2,906,250,000	8,718,750,000
	Quý 2	60,000,000,000		15,000,000,000	45,000,000,000	2,325,000,000	
	Quý 3	45,000,000,000		15,000,000,000	30,000,000,000	1,743,750,000	
	Quý 4	30,000,000,000		15,000,000,000	15,000,000,000	1,162,500,000	
Năm 2016	Quý 1	15,000,000,000		15,000,000,000	-	581,250,000	
Tổng cộng				300,000,000,000		133,687,500,000	133,687,500,000

3.3 PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

4.3.1. Doanh thu dự án:

❖ **Đơn giá bán:** (Xem Phụ lục V - bảng 5)

Căn cứ vào giá chuyển nhượng của một số dự án trong Thành phố mới Bình Dương vừa được tung ra thị trường thời gian gần đây như dự án phố thương mại Uni Town và dự án phố thương mại Gold Town, dự kiến giá chuyển nhượng nhà phố thương mại, phố ở và biệt thự của dự án Khu đô thị IJC như sau:

- Nhà phố thương mại: **7,6** tỷ đồng
- Phố ở: **7,2** tỷ đồng
- Biệt thự song lập: **14,3** tỷ đồng
- Trung tâm thương mại:

Giá đất: 36,2 triệu đồng/m²

Giá xây dựng: 7,3 triệu đồng/m²

Mỗi năm giá chuyển nhượng dự kiến tăng 5% so với năm trước đó.

Ghi chú: Đơn giá trên chưa bao gồm thuế GTGT

STT	DIỄN GIẢI	DT đất	DT sàn XD	GIÁ BÁN NĂM 2011 (CĂN)	GIÁ BÁN NĂM 2012 (CĂN)	GIÁ BÁN NĂM 2013 (CĂN)	GIÁ BÁN NĂM 2014 (CĂN)	GIÁ BÁN NĂM 2015 (CĂN)
		m2/căn	m2/căn					
1	Nhà phố TM	153	458	7,581,499,960	7,960,574,958	8,358,603,706	8,776,533,891	9,215,360,586
2	Nhà phố liên kế	148	413	7,156,802,788	7,514,642,928	7,890,375,074	8,284,893,828	8,699,138,519
3	Biệt thự song lập	290	697	14,368,436,786	15,086,858,626	15,841,201,557	16,633,261,635	17,464,924,716
TỔNG CỘNG								

❖ **Diện tích và tiến độ bán:**

Diện tích xây dựng Khu đô thị IJC là: 449.737 m² bao gồm 440.184 m² nhà ở (903 căn) và 19.553 m² thương mại (01 trung tâm thương mại). Dự kiến dự án Khu đô thị IJC được bán với tiến độ bán như sau:

- Năm 2011 bán 25% diện tích sàn kinh doanh, tương đương 226 căn.
- Năm 2012 bán 30% diện tích sàn kinh doanh, tương đương 270 căn.
- Năm 2013 bán 20% diện tích sàn kinh doanh, tương đương 180 căn.
- Năm 2014 bán 15% diện tích sàn kinh doanh, tương đương 136 căn và 7.821m² sàn thương mại.
- Năm 2015 bán 10% diện tích sàn kinh doanh, tương đương 91 căn và 11.732 m² sàn thương mại.

STT	HẠNG MỤC	TỔNG SỐ CĂN	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
			SL căn	Thành tiền	SL căn	Thành tiền	SL căn	Thành tiền
1	Nhà phố TM	280	70	530,704,997,201	84	668,688,296,473	56	468,081,807,531
2	Nhà phố liên kế	466	117	837,345,926,242	139	1,046,789,759,844	93	733,804,881,901
3	Biệt thự song lập	157	39	560,369,034,663	47	709,082,355,401	31	491,077,248,262
4	Trung tâm TM							
Tổng		903	226	1,928,419,958,106	270	2,424,560,411,718	180	1,692,963,937,693

STT	HẠNG MỤC	TỔNG SỐ CĂN	Năm 2014		Năm 2015		Tổng cộng
			SL căn	Thành tiền	SL căn	Thành tiền	
1	Nhà phố TM	280	42	368,614,423,431	28	258,030,096,401	2,294,119,621,037
2	Nhà phố liên kế	466	70	579,942,567,954	47	408,859,510,407	3,606,742,646,348
3	Biệt thự song lập	157	24	399,198,279,232	16	279,438,795,462	2,439,165,713,021
4	Trung tâm TM			131,566,040,450		197,349,060,675	328,915,101,126
Tổng		903	136	1,479,321,311,067	91	1,143,677,462,947	8,668,943,081,531

❖ **Doanh thu dự án và tiến độ thu tiền:**

a. Kế hoạch kinh doanh:

Dự kiến việc chuyển nhượng kéo dài trong 05 năm: từ năm 2011 đến năm 2015.

b. Tiến độ thu tiền của khách hàng:

Tiền chuyển nhượng sẽ được thu trong 6 năm (từ năm 2011 đến năm 2016) với tiến độ như sau:

- Bán năm 2011: thu trong 5 năm (từ 2011 đến 2015).
- Bán năm 2012: thu trong 4 năm (từ 2012 đến 2015).
- Bán năm 2013: thu trong 3 năm (từ 2013 đến 2015).
- Bán năm 2014: thu trong 2 năm (từ 2014 đến 2015).
- Bán năm 2015: thu trong 2 năm (từ 2015 đến 2016).

c. Doanh thu dự án:

Dự kiến doanh thu dự án là **8.669 tỷ đồng** (xem Phụ lục V - Bảng 7)

Ghi chú: Doanh thu trên chưa bao gồm 10% thuế GTGT

Doanh Thu	2011	2012	2013	2014
Năm thứ 1	385,683,991,621	578,525,987,432	482,104,989,526	289,262,993,716
Năm thứ 2		848,596,144,101	727,368,123,515	484,912,082,344
Năm thứ 3			677,185,575,077	677,185,575,077
Năm thứ 4				739,660,655,533
Năm thứ 5				

Tổng	385,683,991,621	1,427,122,131,533	1,886,658,688,119	2,191,021,306,670
-------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Doanh Thu	2015	2016	Tổng cộng
Năm thứ 1	192,841,995,811		1,928,419,958,106
Năm thứ 2	363,684,061,758		2,424,560,411,718
Năm thứ 3	338,592,787,539		1,692,963,937,693
Năm thứ 4	739,660,655,533		1,479,321,311,067
Năm thứ 5	571,838,731,473	571,838,731,473	1,143,677,462,947
Tổng	2,206,618,232,114	571,838,731,473	8,668,943,081,531

d. Chi phí hoạt động dự án:

Chi phí đầu tư ban đầu: Chi phí đầu tư ban đầu bằng tổng mức đầu tư của dự án là **6.568** tỷ đồng.

Chi phí hoạt động gồm có:

- **Chi phí quản lý:** Chi phí quản lý được tính vào khoản chi phí hoạt động hàng năm. Chi phí này đảm bảo kinh phí để chủ đầu tư tổ chức quản lý, điều hành mọi hoạt động của dự án. Dự kiến chi phí này là **191 tỷ đồng**, chiếm 2% doanh thu hàng năm của dự án.
- **Chi phí quảng cáo tiếp thị:** Chi phí này dự kiến là **267 tỷ đồng**, phân bổ trong 5 năm, mỗi năm chiếm 3% doanh thu của năm đó.

Tổng chi phí hoạt động của dự án là: 458 tỷ đồng.

4.3.2. Hiệu quả đầu tư:

Lợi nhuận trước thuế thu được: **2.345 tỷ đồng**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: **586 tỷ đồng** (tính trên 25% lợi nhuận trước thuế).

Lợi nhuận ròng của dự án: **1.759 tỷ đồng**

STT	DANH MỤC	NĂM 2011	NĂM 2012	NĂM 2013
	NĂM DỰ ÁN	1	2	3

A	Tổng chi phí	2,798,440,980,983	954,474,228,678	968,028,436,739
1	Chi phí đầu tư	2,777,228,361,444	875,982,511,444	864,262,208,893
1.1	- Chi phí chuyển nhượng QSDĐ	2,199,763,500,000	219,976,350,000	439,952,700,000
1.2	- Chi phí đầu tư xây dựng	532,708,611,444	619,968,661,444	397,572,008,893
1.3	- Chi phí lãi vay	44,756,250,000	36,037,500,000	26,737,500,000
2	Chi phí hàng năm	21,212,619,539	78,491,717,234	103,766,227,847
2.1	Chi phí QL (2% doanh thu hàng năm)	8,485,047,816	31,396,686,894	41,506,491,139
2.2	Chi phí quảng cáo + tiếp thị (3% doanh thu hàng năm)	12,727,571,723	47,095,030,341	62,259,736,708
B	Tổng doanh thu	424,252,390,783	1,569,834,344,686	2,075,324,556,931
	Doanh thu chưa thuế	385,683,991,621	1,427,122,131,533	1,886,658,688,119
C	Thuế GTGT	-241,275,698,936	47,264,790,286	91,863,025,138
	Thuế GTGT đầu ra	38,568,399,162	142,712,213,153	188,665,868,812
	Thuế GTGT đầu vào	279,844,098,098	95,447,422,868	96,802,843,674
	Thuế GTGT phải nộp	-241,275,698,936	47,264,790,286	91,863,025,138
		-		
D	Lợi nhuận trước thuế	2,132,912,891,263	568,095,325,723	1,015,433,095,054
E	Thuế TNDN (25%)	-533,228,222,816	142,023,831,431	253,858,273,763
		-		
F	Lợi nhuận ròng	1,599,684,668,448	426,071,494,292	761,574,821,290

STT	DANH MỤC	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	TỔNG CỘNG
NĂM DỰ ÁN		4	5	6	
A	Tổng chi phí	1,968,117,406,368	324,575,527,158	12,580,452,092	7,026,217,032,019
1	Chi phí đầu tư	1,847,611,234,501	203,211,524,392	-	6,568,295,840,673
1.1	- Chi phí chuyển nhượng QSDĐ	1,539,834,450,000	-		4,399,527,000,000
1.2	- Chi phí đầu tư xây dựng	290,339,284,501	194,492,774,392		2,035,081,340,673
1.3	- Chi phí lãi vay	17,437,500,000	8,718,750,000		133,687,500,000
2	Chi phí hàng năm	120,506,171,867	121,364,002,766	12,580,452,092	457,921,191,346
2.1	Chi phí QL (2% doanh thu hàng năm)	48,202,468,747	48,545,601,107	12,580,452,092	190,716,747,794
2.2	Chi phí quảng cáo + tiếp thị (3% doanh thu hàng năm)	72,303,703,120	72,818,401,660		267,204,443,552

B	Tổng doanh thu	2,410,123,437,337	2,427,280,055,325	629,022,604,621	9,535,837,389,684
	Doanh thu chưa thuế	2,191,021,306,670	2,206,618,232,114	571,838,731,473	8,668,943,081,531
C	Thuế GTGT	22,290,390,030	188,204,270,496	55,925,827,938	164,272,604,951
	Thuế GTGT đầu ra	219,102,130,667	220,661,823,211	57,183,873,147	866,894,308,153
	Thuế GTGT đầu vào	196,811,740,637	32,457,552,716	1,258,045,209	702,621,703,202
	Thuế GTGT phải nộp	22,290,390,030	188,204,270,496	55,925,827,938	164,272,604,951
D	Lợi nhuận trước thuế	419,715,640,940	1,914,500,257,671	560,516,324,590	2,345,347,752,714
E	Thuế TNDN (25%)	104,928,910,235	478,625,064,418	140,129,081,148	586,336,938,179
F	Lợi nhuận ròng	314,786,730,705	1,435,875,193,253	420,387,243,443	1,759,010,814,536

4.3.3. Dòng ngân lưu:

Dòng ngân lưu của dự án là dòng tiền mặt thực thu vào và thực chi ra, bất kể chi phí đó là doanh thu, chi phí, tiền vay hay tiền tạm ứng của khách hàng.

Các khoản tiền thu vào của dự án:

- Doanh thu của dự án (bao gồm cả khách hàng tạm ứng trước).

Các khoản tiền ra của dự án:

- Chi phí đầu tư ban đầu.
- Chi phí hoạt động hàng năm.
- Các khoản thuế phải nộp.

HẠNG MỤC	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3
A. Dòng ngân lưu vào	424,252,390,783	1,569,834,344,686	2,075,324,556,931
Doanh thu	424,252,390,783	1,569,834,344,686	2,075,324,556,931
B. Dòng ngân lưu ra	2,798,440,980,983	954,474,228,678	968,028,436,739
Vốn đầu tư	2,777,228,361,444	875,982,511,444	864,262,208,893
Chi phí hoạt động	21,212,619,539	78,491,717,234	103,766,227,847
C. Dòng ngân lưu ròng	-2,374,188,590,200	615,360,116,008	1,107,296,120,192
Thuế GTGT	-241,275,698,936	47,264,790,286	91,863,025,138
Thuế TNDN	-533,228,222,816	142,023,831,431	253,858,273,763

D. Ngân lưu ròng của Chủ đầu tư	-1,599,684,668,448	426,071,494,292	761,574,821,290
E. Ngân lưu tích lũy	-1,599,684,668,448	-1,173,613,174,155	-412,038,352,865

HẠNG MỤC	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	TỔNG CỘNG
A. Dòng ngân lưu vào	2,410,123,437,337	2,427,280,055,325	629,022,604,621	9,535,837,389,684
Doanh thu	2,410,123,437,337	2,427,280,055,325	629,022,604,621	9,535,837,389,684
B. Dòng ngân lưu ra	1,968,117,406,368	324,575,527,158	12,580,452,092	7,026,217,032,019
Vốn đầu tư	1,847,611,234,501	203,211,524,392	0	6,568,295,840,673
Chi phí hoạt động	120,506,171,867	121,364,002,766	12,580,452,092	457,921,191,346
C. Dòng ngân lưu ròng	442,006,030,970	2,102,704,528,167	616,442,152,528	2,509,620,357,665
Thuế GTGT	22,290,390,030	188,204,270,496	55,925,827,938	164,272,604,951
Thuế TNDN	104,928,910,235	478,625,064,418	140,129,081,148	586,336,938,179
D. Ngân lưu ròng của Chủ đầu tư	314,786,730,705	1,435,875,193,253	420,387,243,443	1,759,010,814,536
E. Ngân lưu tích lũy	-97,251,622,160	1,338,623,571,093	1,759,010,814,536	3,518,021,629,071

3.4 HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN:

a. Căn cứ phân tích:

- Chi phí dự án: Bao gồm chi phí đầu tư ban đầu và các khoản chi phí hàng năm.
- Doanh thu dự án: Bao gồm doanh thu chuyển nhượng nhà phố thương mại, phố ở, biệt thự song lập và trung tâm thương mại. Doanh thu được tính là doanh thu đã có thuế GTGT.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo quy định hiện hành là **25%**.
- Hệ số sử dụng vốn (tỷ lệ chiết khấu): **22%**.

b. Kết quả phân tích:

Dựa theo phương pháp phân tích dòng tiền, kết quả là:

- Hiện giá thuần (NPV): 295 tỷ đồng

Năm thực hiện Dự án	HSCK r=22%	Chi phí đầu tư	Lợi ích hàng năm	Thu nhập thuần hàng năm	Hiện giá chi phí	Hiện giá lợi ích	Hiện giá thu nhập thuần (NPV)
1	2	3	4	5	6=3 x 2	7=4 x 2	8=5 x 2
Năm 1	1.000	2,798,440,980,983	424,252,390,783	-2,374,188,590,200	2,798,440,980,983	424,252,390,783	-2,374,188,590,200
Năm 2	0.820	954,474,228,678	1,569,834,344,686	615,360,116,008	782,355,925,146	1,286,749,462,858	504,393,537,712
Năm 3	0.672	968,028,436,739	2,075,324,556,931	1,107,296,120,192	650,381,911,273	1,394,332,542,953	743,950,631,679
Năm 4	0.551	1,968,117,406,368	2,410,123,437,337	442,006,030,970	1,083,855,810,821	1,327,271,576,331	243,415,765,510
Năm 5	0.451	324,575,527,158	2,427,280,055,325	2,102,704,528,167	146,513,096,947	1,095,672,003,296	949,158,906,349
Năm 6	0.370	12,580,452,092	629,022,604,621	616,442,152,528	4,654,757,870	232,737,893,490	228,083,135,620
TỔNG CỘNG		7,026,217,032,019	9,535,837,389,684	2,509,620,357,665	5,466,202,483,039	5,761,015,869,710	294,813,386,671

- Tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR): 27,16%

Năm	Thu nhập	Lãi suất 26%		Lãi suất 28%	
		HSCK	PV1	HSCK	PV2
Năm 1	-2,374,188,590,200	1.000	-2,374,188,590,200	1.000	-2,374,188,590,200
Năm 2	615,360,116,008	0.794	488,381,044,451	0.781	480,750,090,631
Năm 3	1,107,296,120,192	0.630	697,465,432,220	0.610	675,839,917,109
Năm 4	442,006,030,970	0.500	220,961,474,728	0.477	210,764,899,716
Năm 5	2,102,704,528,167	0.397	834,249,719,849	0.373	783,318,477,931
Năm 6	616,442,152,528	0.315	194,106,287,222	0.291	179,408,278,936
	2,509,620,357,665		60,975,368,270		-44,106,925,876

- Thời gian hoàn vốn đầu tư: **4 năm 9 tháng**

Năm thực hiện dự án	Hệ số chiết khấu 20%	Vốn đầu tư	Hiện giá vốn đầu tư	Thu nhập thuần	Hiện giá thu nhập thuần	Lũy kế hiện giá thu nhập thuần
1	2	3	4 = 2 x 3	5	6 = 2 x 5	7
Năm 1	1.000	2,798,440,980,983	2,798,440,980,983	424,252,390,783	424,252,390,783	424,252,390,783
Năm 2	0.820	954,474,228,678	782,355,925,146	1,569,834,344,686	1,286,749,462,858	1,711,001,853,641
Năm 3	0.672	968,028,436,739	650,381,911,273	2,075,324,556,931	1,394,332,542,953	3,105,334,396,594
Năm 4	0.551	1,968,117,406,368	1,083,855,810,821	2,410,123,437,337	1,327,271,576,331	4,432,605,972,925
Năm 5	0.451	324,575,527,158	146,513,096,947	2,427,280,055,325	1,095,672,003,296	5,528,277,976,220
Năm 6	0.370	12,580,452,092	4,654,757,870	629,022,604,621	232,737,893,490	5,761,015,869,710
		7,026,217,032,019	5,466,202,483,039	9,535,837,389,684	5,761,015,869,710	11,522,031,739,420

- ✓ Với các căn cứ về chi phí, nguồn vốn và dự kiến doanh thu được tính ở mức an toàn thì NPV dự án là 295 tỷ đồng, hiện giá NPV ≥ 0 , chứng tỏ dự án có khả năng bảo tồn và thu hồi vốn đầu tư.
- ✓ Với IRR = 27,16%, như vậy IRR > 22% (tỷ lệ chiết khấu) cho thấy suất sinh lời cao hơn so với suất chiết khấu. Cho thấy dự án có đủ khả năng hoàn vốn và đem lại hiệu quả cho nhà đầu tư.

3.5 HIỆU QUẢ KINH TẾ-XÃ HỘI:

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị IJC thuộc Thành phố mới Bình Dương là một dự án hoàn toàn 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 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: **586 tỷ đồng**
- Thuế GTGT: **164 tỷ đồng**

Thông qua việc xây dựng khu đô thị IJC 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 **1.759 tỷ đồng**.
- ✓ Chủ đầu tư có thêm kinh nghiệm để thực hiện các dự án khác.

III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH:

Tổng số tiền thu được dự kiến cho đợt phát hành này là 2.193.556.200.000 đồng phục vụ nhu cầu vốn cho 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 với chi tiết như sau:

Gian đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)	Vốn đầu tư của CSH (tỷ đồng)	Vốn vay (tỷ đồng)	Vốn huy động từ khách hàng và ứng trước của nhà thầu (tỷ đồng)
Năm 2011	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Xây dựng hạ tầng cơ sở, xây dựng cơ bản	2.777	2.193	300	284
Năm 2012	Xây dựng hạ	876			876

	tầng cơ sở, xây dựng cơ bản				
Năm 2013	Xây dựng cơ bản	864			864
Năm 2014	Xây dựng cơ bản	1.848			1.848
Năm 2015	Xây dựng cơ bản	203			203
Cộng		6.568	2.193	300	4.075

IV. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH:

Tổ chức tư vấn phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT.

Trụ sở chính: Số 9, Hoàng Văn Thụ, Khu Đô Thị Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một
Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0650. 3832614 Fax: 0650. 3832616

Chi nhánh: Số 521, Hồng Bàng, F14, Q5, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 38537923 Fax: 08. 38537932

Website : <http://www.fsc.com.vn>

Chi nhánh: Tầng 3, Số 81 – 83 Phố Lò Đúc, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Điện thoại: 04.39728302~03 Fax: 04.39728301

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A&C).

Địa chỉ: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: (08) 38 272 295 Fax : (84.8) 38 272 300.

Website: www.auditconsult.com.vn

V. **PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, năm 2009 và Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2010.
4. Phụ lục IV: Hồ sơ Dự án Khu đô thị IJC – Thành phố mới Bình Dương.

Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



[Handwritten signature]


TRỊNH PHƯỚC HIỆP

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ QUANG NGÔN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



[Handwritten signature]

DƯƠNG THỊ HỒNG TỶ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRỊNH THANH HÙNG

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

TỔNG GIÁM ĐỐC



[Handwritten signature]

TRẦN THIỆN THỂ